



GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne	10
2. Skład Grupy	10
3. Zmiany w strukturze Grupy	12
4. Skład Zarządu jednostki dominującej	13
5. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
6. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	13
6.1. Profesjonalny osąd	13
6.2. Niepewność szacunków	14
7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16
7.1. Oświadczenie o zgodności	17
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego	17
8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	17
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały publikowane, a nie weszły jeszcze w życie	20
10. Istotne zasady rachunkowości	20
10.1. Zasady konsolidacji	20
10.2. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą	21
10.3. Wycena do wartości godziwej	21
10.4. Wartości niematerialne	22
10.5. Rzeczowe aktywa trwałe	23
10.6. Nieruchomości inwestycyjne	24
10.7. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych	25
10.8. Zapasy	25
10.9. Aktywa finansowe	26
10.10. Utrata wartości aktywów finansowych	27
10.11. Instrumenty zabezpieczające	27
10.12. Rozliczenia międzyokresowe	28
10.13. Kapitały własne	29
10.14. Zobowiązania finansowe	29
10.15. Rezerwy	30
10.16. Bierne rozliczenia międzyokresowe	30
10.17. Odprawy emerytalne	30
10.18. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych	31
10.19. Zobowiązania warunkowe	31
10.20. Przychody	31
10.21. Podatek bieżący	32
10.22. Podatek odroczony	32
10.23. Podatek od towarów i usług	33
10.24. Koszty finansowania zewnętrznego	34
10.25. Zysk/(strata) netto na akcję	34
11. Informacje dotyczące segmentów działalności	34
12. Przychody i koszty	36
12.1. Przychody ze sprzedaży	36
12.2. Koszty według rodzaju	37
12.3. Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	37

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

12.4.	Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	38
12.5.	Koszty świadczeń pracowniczych	38
12.6.	Pozostałe przychody operacyjne	39
12.7.	Pozostałe koszty operacyjne	39
12.8.	Przychody finansowe	40
12.9.	Koszty finansowe	40
13.	Podatek dochodowy	41
13.1.	Obciążenie podatkowe	41
13.2.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	41
13.3.	Odroczony podatek dochodowy	42
14.	Zysk/(Strata) przypadający na jedną akcję	43
15.	Wartości niematerialne	43
16.	Rzeczowe aktywa trwałe	44
17.	Należności długoterminowe	45
18.	Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	45
19.	Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży	46
19.1.	Nieruchomości inwestycyjne	46
19.2.	Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży	47
19.3.	Sprzedaż nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu	48
19.4.	Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie	49
20.	Zapasy	50
21.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	51
23.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	52
24.	Rozliczenia międzyokresowe	52
25.	Kapitały własne	53
25.1.	Kapitał podstawowy	53
25.2.	Pozostałe kapitały	54
26.	Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	55
27.	Zobowiązania z tytułu leasingu	61
28.	Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	61
29.	Zobowiązania	61
29.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	61
29.2.	Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy oraz leasingu operacyjnego	62
29.3.	Zobowiązania warunkowe	62
29.4.	Zobowiązania inwestycyjne	63
29.5.	Sprawy sądowe	63
30.	Rezerwy	64
32.	Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	65
32.1.	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	65
32.2.	Inne korekty	65
33.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	65
33.1.	Jednostka dominująca dla Grupy	66
33.2.	Wypłata dywidendy przez Develia S.A.	66
33.3.	Wynagrodzenie kluczowej kadry kierowniczej Grupy	66
33.4.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	67
34.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	67
35.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	67
35.1.	Ryzyko stopy procentowej	68
35.2.	Ryzyko walutowe	68

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

35.3. Ryzyko kredytowe	68
35.4. Ryzyko związane z płynnością	69
36. Instrumenty finansowe	71
36.1. Wartości godziwe	71
36.2. Ryzyko stopy procentowej	71
36.3. Zabezpieczenia	73
37. Zarządzanie kapitałem	75
38. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	76

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku

	Nota	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		1 234 709	2 046 472
1. Wartości niematerialne	15	334	382
2. Rzeczowe aktywa trwałe	16	5 897	5 632
3. Należności długoterminowe	17	8 699	12 749
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	18	86 603	86 400
5. Nieruchomości inwestycyjne	19	1 096 679	1 929 475
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	1 089	659
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	35 408	11 175
B. Aktywa obrotowe		1 562 934	1 528 196
1. Zapasy	20	1 062 028	979 083
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	123 356	52 767
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		8 296	3 030
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	22	25 815	20 290
5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	340 890	467 698
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	2 549	5 328
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	19	446 282	-
Aktywa razem		3 243 925	3 574 668
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 492 111	1 497 799
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 492 111	1 497 799
1. Kapitał podstawowy	25.1	447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały	25.2	927 171	889 861
3. Zysk/(Strata) netto		117 382	160 380
II. Udziały niekontrolujące		-	-
B. Zobowiązania długoterminowe		1 028 223	1 207 757
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	26	898 717	1 092 854
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	27	18 769	-
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	28	-	-
4. Rezerwy	30	5 319	22
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	105 418	114 881
C. Zobowiązania krótkoterminowe		706 818	869 112
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	26	128 727	121 611
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	27	41 512	-
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	28	-	38 996
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	127 117	142 049
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		39 319	13 022
6. Rezerwy	30	8 831	3 060
7. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	31	361 312	550 374
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		16 773	-
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 243 925	3 574 668

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży	12.1	819 264	796 734
Przychody ze sprzedaży usług		140 850	147 582
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		678 414	649 152
Koszt własny sprzedaży	12.2	(499 152)	(496 158)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		320 112	300 576
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		221	60
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	12.3	(91 234)	12 510
Odpisy aktualizujące wartość zapasów		(394)	(1 327)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	12.2	(16 419)	(17 631)
Koszty ogólnego zarządu	12.2	(38 308)	(34 690)
Pozostałe przychody operacyjne	12.6	5 275	4 215
Pozostałe koszty operacyjne	12.7	(6 571)	(9 366)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		172 682	254 347
Przychody finansowe	12.8	15 948	6 159
Koszty finansowe	12.9	(37 584)	(58 773)
Zysk/(Strata) brutto		151 046	201 733
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	13	(33 664)	(41 353)
Zysk/(Strata) netto		117 382	160 380
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		(2 944)	(4 330)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		715	787
Inne całkowite dochody (netto)		(2 229)	(3 543)
Całkowite dochody		115 153	156 837

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Zysk/(Strata) netto przypadający:	117 382	160 380
Akcjonariuszom jednostki dominującej	117 382	160 380
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
Całkowite dochody przypadające:	115 153	156 837
Akcjonariuszom jednostki dominującej	115 153	156 837
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,26	0,36
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,26	0,36

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto		151 046	201 733
II. Korekty razem		(238 751)	113 245
1. Amortyzacja		1 434	1 157
2. Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych		(12 282)	17 883
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		46 241	44 370
4. Zysk (Strata) z działalności inwestycyjnej		(189)	-
5. Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych		60 050	(16 074)
6. Zmiana stanu rezerw		11 068	1 261
7. Zmiana stanu zapasów		(83 148)	(1 670)
8. Zmiana stanu należności		(66 539)	(21 860)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji	32.1	1 926	27 404
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(186 713)	98 320
11. Podatek dochodowy zapłacony		(45 614)	(33 498)
12. Inne korekty	32.2	35 015	(4 048)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		(87 705)	314 978
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		482 892	-
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		370	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości		482 522	-
II. Wydatki		(176 480)	(151 024)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(1 487)	(728)
2. Inwestycje w nieruchomości		(134 593)	(109 896)
3. Spłata zobowiązań z tytułu nabycia jednostki zależnej we wcześniejszych okresach		(40 400)	(40 400)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		306 412	(151 024)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		144 904	258 055
1. Kredyty i pożyczki	26	84 904	113 055
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	26	60 000	145 000
II. Wydatki		(490 419)	(298 559)
1. Spłaty kredytów i pożyczek	26	(273 276)	(95 879)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	26	(50 000)	(50 000)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(334)	-
4. Odsetki		(45 968)	(45 266)
5. Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	33.2	(120 841)	(107 414)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(345 515)	(40 504)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		(126 808)	123 450
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej		(126 808)	123 450
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		467 698	344 248
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym: (F+D)		340 890	467 698
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	2 419

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	447 558	893 164	(3 303)	160 380	1 497 799	-	1 497 799
Zysk/(Strata) netto za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku	-	-	-	117 382	117 382	-	117 382
Inne całkowite dochody za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku	-	-	(2 229)	-	(2 229)	-	(2 229)
Całkowite dochody za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku	-	-	(2 229)	117 382	115 153	-	115 153
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	160 380	-	(160 380)	-	-	-
Wyplata dywidendy	-	(120 841)	-	-	(120 841)	-	(120 841)
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	447 558	932 703	(5 532)	117 382	1 492 111	-	1 492 111

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	447 558	920 338	240	80 240	1 448 376	-	1 448 376
Zysk / (Strata) netto za rok 2018	-	-	-	160 380	160 380	-	160 380
Inne całkowite dochody za rok 2018	-	-	(3 543)	-	(3 543)	-	(3 543)
Całkowite dochody za rok 2018	-	-	(3 543)	160 380	156 837	-	156 837
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	80 240	-	(80 240)	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	(107 414)	-	-	(107 414)	-	(107 414)
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	447 558	893 164	(3 303)	160 380	1 497 799	-	1 497 799

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Develia S.A. („Grupa”, „Grupa Develia”) składa się z Develia S.A. i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Develia S.A. („Spółka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”, wcześniej pod nazwą LC Corp S.A.) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- PKD 6420Z Działalność Holdingów Finansowych
- PKD 6820Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- PKD 4110Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD 6810Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 4120Z Roboty budowlane związane z wykonaniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych

W okresie objętym sprawozdaniem oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Develia S.A.

2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku wchodzi następujące spółki zależne od Develia S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział Develia S.A.	
		31 grudnia 2019 Udział w kapitale	31 grudnia 2018 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	-	100%
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XX Sp. z o.o.	Wrocław	-	100%
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k.	Wrocław	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k.	Wrocław	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k.	Wrocław	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k.	Wrocław	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k.	Wrocław	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	Wrocław	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	100%	-
LC Corp Service S.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	-

Na dzień 31 grudnia 2019 roku i na 31 grudnia 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

3. Zmiany w strukturze Grupy

Nabycie oraz sprzedaż jednostek zależnych

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

Nowe podmioty i zmiany wewnątrz Grupy:

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku miały miejsce następujące zmiany w Grupie:

1. W dniu 7 lutego 2019 r. Spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji zakończyła proces likwidacji. Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 maja 2019 r.
2. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XIX sp. z o.o. o kwotę 10.000 zł czyli do kwoty 60.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 28 marca 2019 r.
3. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXI sp. z o.o. o kwotę 5.000 zł czyli do kwoty 10.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 22 marca 2019 r.
4. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXII sp. z o.o. o kwotę 10.000 zł czyli do kwoty 60.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 9 kwietnia 2019 r.
5. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXIII sp. z o.o. o kwotę 10.000 zł czyli do kwoty 60.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 10 kwietnia 2019 r.
6. Spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji zakończyła proces likwidacji spółki w dniu 7 lutego 2019 r. Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 maja 2019 r.
7. W dniu 9 kwietnia 2019 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka LC Corp Service S.A. o kapitale zakładowym 630.000,00 zł, zawiązana w wyniku połączenia spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu i LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we Wrocławiu na podstawie art. 492 § 1 pkt 2) KSH. Wspólnikami spółki są LC Corp Invest XV Sp. z o.o. oraz Develia S.A.
8. W dniu 26 kwietnia 2019 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Develia sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5.000 zł zawiązana w dniu 18 kwietnia 2019 r., której jedynym wspólnikiem jest Develia S.A. W dniu 2 września spółka zmieniła nazwę na Develia Invest sp. z o.o.
9. W dniu 13 czerwca 2019 r. została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.
10. W dniu 13 czerwca 2019 r. została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.
11. W dniu 15 lipca 2019 r. w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zostało zarejestrowane połączenie spółki Develia S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmująca”) ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmowana”). Z chwilą połączenia spółka Develia Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki (zobowiązania) spółki LC Corp Invest XX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu
12. W dniu 22 października 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Develia Invest Sp. z o.o. o kwotę 1.334.000 zł czyli do kwoty 1.339.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 15 listopada 2019 r.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

4. Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2019 roku przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu – Dariusz Niedośpiał
- Członek Zarządu – Mirosław Kujawski
- Członek Zarządu – Tomasz Wróbel
- Członek Zarządu – Radosław Stefurak

W dniu 21 października 2019 r. Radosław Stefurak złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu. Jednocześnie w dniu 21 października 2019 r. Rada Nadzorcza Develia S.A. powołała z dniem 21 października 2019 r. do składu Zarządu Pawła Ruszczaka i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu ds. Finansowych.

Z dniem 28 listopada 2019 r. Dariusz Niedośpiał złożył rezygnację z Zarządu Spółki oraz funkcji Prezesa Zarządu. Na jego miejsce z dniem 28 listopada 2019 r. oddelegowany został Przewodniczący Rady Nadzorczej Michał Hulbój do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu od dnia 28 listopada 2019 do dnia 28 lutego 2020 r. W dniu 26 lutego 2020 r. Rada Nadzorcza przedłużyła okres delegacji Michała Hulboja od dnia 29 lutego do dnia 29 maja 2020 r.

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawiał się następująco:

- p.o. Prezesa Zarządu – Michał Hulbój
- Członek Zarządu – Mirosław Kujawski
- Członek Zarządu – Tomasz Wróbel
- Członek Zarządu ds. Finansowych – Paweł Ruszczak

5. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 12 marca 2020 roku.

6. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

6.1. Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Określenie momentu przejścia kontroli na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Określenie momentu przejścia kontroli na klienta determinuje moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

Przejście kontroli na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych następuje po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- (i) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
 - (ii) wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
-

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

- (iii) odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- (iv) podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Za spełnienie przesłanek w pkt. (ii) przyjmuje się także, w przypadku finansowania części ceny przy pomocy państwa, zgodnie z ustawą z dn. 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (MDM), potwierdzenie poprzez bank finansujący klienta zarezerwowania środków (ostatniej raty płatności) na ten cel z odpowiednim zapisem w umowie deweloperskiej.

Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych dotyczą gruntu zlokalizowanego miejscowości Malin, gm. Wisznia Mała w woj. dolnośląskim.

W związku z wejściem w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. przepisów nowelizujących ustawę z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159) i wprowadzonych ograniczeniach w nabywaniu nieruchomości rolnych dokonano analizy wpływu przepisów ustawy na ograniczenia w możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych na posiadanym w/w gruncie.

Powyższa nowelizacja wprowadza ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych o powierzchni większej niż 0,3 ha i nieobjętych aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego, w ten sposób, iż nabywcą nieruchomości rolnej może być co do zasady wyłącznie rolnik indywidualny - osoba fizyczna, natomiast inne podmioty mogą nabywać nieruchomości rolne tylko za zgodą prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych i w określonych przepisami przypadkach. Ograniczenia nałożone ustawą dotyczą także udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości rolne, gdzie prawo pierwokupu udziałów i akcji w tych spółkach przysługuje Agencji Nieruchomości Rolnych, która jest właścicielem nieruchomości rolnej.

Wprowadzone ograniczenia mają wpływ na kształtowanie się popytu i podaży na rynku gruntów rolnych przez zmianę profilu uczestników rynku oraz nowe warunki prawne zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych, co przedkłada się na spadek ilości transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych po dniu 30 kwietnia 2016 roku.

Grupa jest właścicielem nieruchomości gruntowej, o łącznej pow. 169 ha, zlokalizowanej w miejscowości Malin, gm. Wisznia Mała w woj. dolnośląskim i obecnie dla nieruchomości tej nie został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, tym samym zgodnie z art. 2. pkt 1 ww. ustawy jest ona „nieruchomością rolną” i podlega powyższym ograniczeniom w zakresie możliwości obrotu tą nieruchomością.

Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny mieszkaniowe, Grupa na dzień 31 grudnia 2019 roku wykazuje nieruchomość w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do realizacji inwestycji deweloperskich w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejścia w życie w/w ustawy, wykorzystywanej również na dzień 31 grudnia 2018 roku, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą Grupa uważa, że nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16. Wpływ wdrożenia z dniem 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 „Leasing” na skonsolidowane sprawozdanie finansowe został opisany w nocie 8.

6.2. Niepewność szacunków

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Szczegółowe informacje dotyczące aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego zostały przedstawione w nocie 13.3.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR w oparciu o model kapitalizacji inwestycji lub utrzymuje wartość wyceny w EUR sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec poprzedniego roku (o ile nie zaistniały istotne przesłanki do zaktualizowania wyceny). Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Na dzień 31 grudnia 2019 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych zaprezentowanych jako Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (Wola Center) odpowiadają wartościom wynikającym z zawartych umów sprzedaży nieruchomości z dnia 29 stycznia 2020 roku pomniejszonym o przewidywane koszty związane ze sprzedażą nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zaprezentowane są w nocie 19.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez instytucję zajmującą się profesjonalnie wycenami takich operacji finansowych (m.in. bank) lub w oparciu o model finansowy.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS i CAP

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS i CAP objętych rachunkowością zabezpieczeń przepływów pieniężnych ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez instytucję zajmującą się profesjonalnie wycenami takich operacji finansowych (m.in. bank).

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2019 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Zapasy i odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w nocie 20.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznego w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy, o ile byłyby one związane z w/w klauzulą.

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku.

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	35 408	11 175
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	1 062 693	1 929 475
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	446 282	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	239	102
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	(12 411)	(9 463)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(105 418)	(114 881)
Odpis aktualizujący wartość gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych	(3 263)	(3 263)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(124 934)	(129 838)

7. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów pochodnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych („PLN”), a także wszystkie wartości w tabelach i opisach, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („PLN”).

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

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 nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE.

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

Sprawozdania finansowe dla części spółek zależnych sporządzane są zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („UoR”). Na potrzebę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania te przekształcane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i doprowadzane do zasad stosowanych przez Grupę.

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski.

8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **MSSF 16 „Leasing”** – zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

Wpływ wdrożenia MSSF 16 „Leasing”

MSSF 16 wprowadza znaczące zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym eliminuje przyjęte dotychczas w MSR 17 rozróżnianie leasingu na leasing finansowy i operacyjny, wprowadzając jeden model ujęcia leasingu zbieżny z charakterem leasingu finansowego. Zgodnie z nowym standardem jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej część, która przekazuje prawo do kontroli użytkownika składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. MSSF 16 wprowadza nową definicję leasingu. Podstawowym elementem, odróżniającym definicję leasingu zgodną z MSR 17/KIMSF 4 od definicji leasingu zawartej w MSSF 16, jest koncepcja kontroli. Zgodnie z MSSF 16, umowa stanowi leasing lub zawiera element leasingu, jeżeli przenosi wszystkie prawa do kontroli wykorzystania zidentyfikowanego składnika aktywów w danym okresie, w zamian za zapłatę. Uznaje się, że kontrola występuje, jeżeli klient ma:

- prawo do zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych wynikających z użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów;
- prawo decydowania o wykorzystaniu tego składnika aktywów.

Grupa stosuje nową definicję leasingu do wszystkich umów leasingu, zawartych lub zmienionych 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Prawo do użytkowania składnika aktywów ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, powiększonej o nierozliczone opłaty leasingowe uiszczone przed datą rozpoczęcia umowy oraz początkowe koszty bezpośrednio leasingobiorcy związane z daną umową oraz pomniejszonej o otrzymane zachęty i szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy. Prawo do użytkowania składnika aktywów amortyzuje się liniowo (przy uwzględnieniu oszacowanej wartości rezydualnej danego aktywa) i poddaje testom na utratę wartości, podobnie jak nabyte aktywa trwale. Prawo do użytkowania aktywów jest również aktualizowane na kolejne dni bilansowe o określone w standardzie zmiany zobowiązania z tytułu leasingu.

Z kolei zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu (w przypadku braku możliwości określenia tej stopy stosowana jest krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy). Do płatności leasingowych, które są ujmowane w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia leasingu, zalicza się: stałe opłaty oraz opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki, gwarantowaną wartość końcową, cenę opcji kupna oraz kary za wypowiedzenie leasingu (jeżeli umowa leasingu przewiduje opcję kupna lub kary za wypowiedzenie oraz gdy wykonanie opcji kupna lub wypowiedzenie umowy jest racjonalnie pewne). Wycena zobowiązania z tytułu leasingu nie uwzględnia zmiennych opłat leasingowych innych niż zależne jedynie od indeksu lub stawki.

W kolejnych okresach sprawozdawczych zobowiązanie wycenia się podobnie do zobowiązań finansowych, z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym aktualizacja dyskonta następuje jedynie w szczególnych przypadkach określonych w MSSF 16.

Grupa wybrała metodę retrospektywnego zastosowania MSSF 16 z łącznym efektem pierwszego zastosowania nowego standardu ujętym jako korekta salda początkowego zysków zatrzymanych Grupy w dniu pierwszego zastosowania, tj. w dniu 1 stycznia 2019 roku, bez przekształcania danych porównawczych.

Grupa na dzień 31 grudnia 2018 roku nie miała zidentyfikowanych żadnych umów, które spełniałyby warunki ujęcia jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17.

Grupa wyróżnia następujące typy istotnych umów, ujmowanych do 31 grudnia 2018 roku dotychczas jako leasingi operacyjne:

- umowy leasingu samochodów
- prawo wieczystego użytkowania gruntów

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa była stroną umów leasingu 33 samochodów osobowych.

Grupa dokonała również analizy pozostałych zawartych umów pod kątem spełniania przez nie definicji leasingu określonej w MSSF 16. Mimo pewnych wątpliwości związanych ze specyficzną naturą praw wieczystego użytkowania gruntów, w oparciu o literalne brzmienie paragrafu 9 MSSF 16, Grupa zdecydowała, iż począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów będą traktowane przez Grupę jako leasing. Szczególna wątpliwość Zarządu Develia S.A. występuje w przypadku gruntów użytkowanych wieczysto przeznaczonych pod zabudowę deweloperską, co skutkuje znacznie krótszym horyzontem faktycznego użytkowania gruntów przez spółki z Grupy niż przyjęty zgodnie z MSSF 16 maksymalny okres użytkowania wieczystego (w przeważającej części umów jest to rok 2089).

Na dzień wdrożenia MSSF 16, Grupa dokonała pewnych szacunków oraz zastosowała osady, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania na ten dzień. Do najważniejszych z nich należą:

- stopy dyskonta przyjęte do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu oraz

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

- okres trwania leasingów uwzględniający możliwość przedłużenia umowy leasingu, jak i wcześniejszego jej zakończenia (wypowiedzenia).

Ostatecznie stopa dyskonta została ustalona indywidualnie dla poszczególnych grup aktywów. Na dzień 1 stycznia 2019 roku zostały przyjęte następujące stopy dyskonta:

- umowy leasingu samochodów – stopa umów leasingu skalkulowana przez leasingodawcę
- prawa wieczystego użytkowania gruntów, których pierwotny okres użytkowania kończy się w większości przypadków w 2089 roku, przyjęto stopę procentową na poziomie 7,31%. Stopa ta odzwierciedla stopę wolną od ryzyka powiększoną o aktualną marżę jaka zostałaby zapłacona przez Grupę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu z uwzględnieniem możliwych zabezpieczeń.

Grupa zdecydowała o zastosowaniu wyceny aktywów z tytułu prawa do użytkowania zgodnie z MSSF 16.C8(b)(ii), tj. w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu. Na dzień wdrożenia Grupa skorzystała ze zwolnienia MSSF 16.C10(b). Ponadto Grupa skorzystała z wiedzy zdobytej po fakcie w odniesieniu do określenia okresu leasingu oraz przyszłych wykupów przedmiotu leasingu. Podejście takie jest dopuszczone przez paragraf C10 e) standardu.

Poniżej przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku. W zakresie prezentacji leasingów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, Aktywa z tytułu prawa do użytkowania będą wykazywane w tych samych pozycjach, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów, gdyby były własnością spółek Grupy, tj. w rzeczowych aktywach trwałych, nieruchomościach inwestycyjnych oraz zapasach. Zobowiązania z tytułu leasingu będą natomiast prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od innych zobowiązań.

	1 stycznia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Wpływ wdrożenia MSSF 16		1 stycznia 2019 (po wdrożeniu MSSF 16)
		Najem samochodów	PWUG	
Aktywa				
Aktywa trwale	2 046 472	695	20 414	2 067 581
Rzeczowe aktywa trwale	5 632	695		6 327
Nieruchomości inwestycyjne	1 929 475		20 414	1 949 889
Aktywa obrotowe	1 528 196	-	41 192	1 569 388
Zapasy	979 083		41 192	1 020 275
Aktywa razem	3 574 668	695	61 606	3 636 969
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny	1 497 799	-	-	1 497 799
Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe	2 076 869	695	61 606	2 139 170
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	695	61 606	62 301
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 574 668	695	61 606	3 636 969

Łączny wpływ pierwszego zastosowania nowego standardu MSSF 16 na sumę bilansową Grupy wynosi 62.301 tys. zł.

Zastosowanie nowego standardu miało również istotny wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz na sprawozdanie z przepływów pieniężnych. Koszty wynikające z umów leasingowych, przed wejściem w życie standardu w przypadku leasingu operacyjnego prezentowane były jako koszty ogólnego zarządu są po zmianach prezentowane jako koszty ogólnego zarządu (koszty amortyzacji) i koszty odsetek. Z kolei opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów, które były dotychczas wykazywane w rachunku wyników w pozycji Koszt własny sprzedaży bądź aktywowane w pozycji nieruchomości inwestycyjne w budowie bądź zapasy są po wdrożeniu nowego standardu MSSF 16 (czyli ujęcia odpowiednich aktywów i zobowiązań z tego tytułu) wykazywane jako koszty odsetek oraz jako koszty amortyzacji lub pozostaną prezentowane w pozycji nieruchomości inwestycyjne w budowie lub zapasy w przypadku realizacji projektów deweloperskich.

Pozostałe zmiany MSSF

Wdrożenie pozostałych powyżej wymienionych standardów oraz zmiany do istniejących standardów nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały publikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - - zatwierdzone w UE w dniu 15 stycznia 2020 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

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

- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

Grupa jest w trakcie weryfikowania wpływu pozostałych powyżej wymienionych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Develia S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

W procesie konsolidacji eliminowane wszystkie transakcje pomiędzy jednostkami wewnątrzgrupowe oraz salda rozrachunków. Eliminowane jest również wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia utraty kontroli.

10.2. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą

Połączenie jednostek gospodarczych bądź przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek, w ramach którego wszystkie łączące się jednostki gospodarcze lub przedsięwzięcia przed i po połączeniu są kontrolowane, pośrednio lub bezpośrednio, przez ten sam podmiot lub grupę podmiotów oraz wspólna kontrola nie ma charakteru przejściowego.

MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć nie ma zastosowania do połączeń jednostek gospodarczych lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą. W takiej sytuacji zgodnie z MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów, w przypadku braku standardu bądź interpretacji mających bezpośrednie zastosowanie do danej transakcji, kierownictwo jednostki może, kierując się profesjonalnym osądem, opracować zasady (polityki) rachunkowości, uwzględniając m.in. najbardziej aktualne regulacje i wytyczne stosowania opracowane przez inne podmioty tworzące standardy oparte na podobnych do MSSF założeniach koncepcyjnych. Opracowana przez kierownictwo jednostki polityka rachunkowości nie może być sprzeczna z żadnym ze standardów i interpretacji w ramach MSSF ani też z założeniami koncepcyjnymi do tych standardów.

Na powyższej podstawie Grupa przyjęła metodę łączenia udziałów jako politykę rachunkowości do rozliczania połączeń jednostek gospodarczych znajdujących się pod wspólną kontrolą. Metoda łączenia udziałów polega na sumowaniu poszczególnych pozycji odpowiednich aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych oraz przychodów i kosztów łączących się jednostek na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu następujących eliminacji:

- wzajemnych należności i zobowiązań oraz innych rozrachunków o podobnym charakterze łączących się jednostek,
- przychodów i kosztów operacji gospodarczych dokonywanych w danym roku obrotowym przed połączeniem między łączącymi się jednostkami,
- zysków lub strat z operacji gospodarczych dokonanych przed połączeniem między łączącymi się jednostkami, zawartych w wartościach podlegających łączeniu aktywów i oraz zobowiązań i kapitałów własnych,
- kapitału podstawowego jednostki, której majątek został przejęty oraz kapitałów przypadających na akcjonariuszy niekontrolujących; po dokonaniu tego wyłączenia, różnicę pomiędzy pozostałymi kapitałami, a ceną nabycia jednostki ujmuje się w pozostałych kapitałach.

Połączenie jednostek gospodarczych metodą łączenia udziałów nie prowadzi do rozpoznania i ujęcia jakiegokolwiek wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, ani też do rozpoznania i ujęcia jakichkolwiek dodatkowych aktywów i zobowiązań, poza tymi, które wynikają z opisanych powyżej wartości księgowych.

10.3. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe, instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Grupy.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

10.4. Wartości niematerialne

Za wartości niematerialne uznaje się aktywa, pozostające w wyniku zaistniałych w przeszłości zdarzeń, pod kontrolą jednostki oraz z którego, według przewidywań, jednostka osiągnie w przyszłości korzyści ekonomiczne, a w szczególności:

- prawa majątkowe, autorskie prawa majątkowe, licencje, koncesje, prawa do: projektów, wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów zdobniczych lub użytkowych,
- know-how

o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok.

Wartości niematerialne początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w wyniku (zysku lub straty okresu) w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Zyski lub straty wynikające ze sprzedaży wartości niematerialnych ze sprawozdania z sytuacji finansowej są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w wyniku (zysku lub straty okresu) w momencie jego sprzedaży.

Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Grupy, za wyjątkiem wartości firmy, przedstawia się następująco:

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe i inne
Okresy użytkowania	Nieokreślone. Dla patentów i licencji użytkowanych na podstawie umowy zawartej na czas określony, przyjmuje się ten okres	2 lata

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

uwzględniając dodatkowy okres, na który
użytkowanie może być przedłużone.

Wykorzystywana metoda amortyzacji	Wartości o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane ani przeszacowywane. Dla patentów i licencji na określony czas stosuje się metodę liniową	metodą liniową
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	Nabyte
Weryfikacja pod kątem utraty wartości / badanie wartości odzyskiwalnej	Nieokreślony okres użytkowania - coroczna oraz w przypadku istnienia przesłanki wskazującej na utratę wartości. Dla pozostałych – coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz dzień 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

10.5. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe

Środki trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania.

Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają sprawozdanie z całkowitych dochodów w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności.

W momencie likwidacji lub sprzedaży środków trwałych, wartość początkowa tych środków oraz dotychczasowe umorzenie są wysięgowywane, a wynik likwidacji lub sprzedaży jest ujmowany w wyniku (zysku lub straty okresu).

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania, które kształtują się następująco:

Typ	Okres (w latach)
Maszyny i urządzenia techniczne	5 lat
Urządzenia biurowe	2 lata
Pozostałe środki transportu	5 lat
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10 lat (lub czas trwania umowy jeśli krócej)
Komputery	3 lata

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na możliwość utraty wartości któregoś ze składników środków trwałych, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą 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 brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w zysku lub stracie.

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. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje, na koniec każdego roku obrotowego.

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

10.6. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są definiowane jako grunt, budynek lub część budynku, którą Grupa traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości. Warunkiem ujęcia w tej pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej jest:

- prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danej nieruchomości,
- możliwość wiarygodnego ustalenia ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji (m.in. kosztów bezpośrednich związanych z doprowadzeniem do zawarcia umów najmu). Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku (zysku lub stracie okresu) w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w wyniku (zysku lub stracie okresu) w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Środki trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w wyniku (zysku lub stracie okresu). Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w wyniku (zysku lub stracie okresu) w pozycji Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Wartość godziwa jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę lub w oparciu o model kapitalizacji inwestycji.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości w budowie, dla których istnieje intencja ich użytkowania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjnej wykazywane są jako nieruchomości inwestycyjne.

Dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa stosuje model wyceny do wartości godziwej, dlatego też nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są również do wartości godziwej.

Jednakże, w wypadku gdy wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej w budowie nie może zostać wiarygodnie szacowana w sposób ciągły, nieruchomość inwestycyjna w budowie będzie wyceniana według modelu kosztu historycznego do wcześniejszej daty z dwóch: daty zakończenia procesu budowy lub do momentu, w którym będzie istniała możliwość wiarygodnego oszacowania wartości godziwej.

Do kosztów nieruchomości inwestycyjnej w budowie obok kosztów nabycia czy kosztów wytworzenia zalicza się również koszty prowizji dla pośredników z tytułu doprowadzenia do umów najmu powierzchni biurowych.

10.7. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Grupa dokonuje formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej, tj. ustala się czy bieżąca wartość księgowa danego składnika aktywów jest wyższa od wartości, jaką można uzyskać w drodze jego dalszego użytkowania lub sprzedaży. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Odpis jest ujmowany w wyniku (zysku lub straty okresu) w pozycji „Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych”. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

10.8. Zapasy

W pozycji zapasy wykazywane są nakłady poniesione, dotyczące niesprzedanych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Koszty takie obejmują prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowanymi lokalami mieszkalnymi, skapitalizowane koszty zawierające

koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Zapasy ujmowane są początkowo według kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu zapasy są wykazywane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

10.9. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez całkowite dochody,
- Instrumenty finansowe zabezpieczające

Klasyfikacji aktywów finansowych dokonuje się na podstawie:

- modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi,
- wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia aktywów. Klasyfikacja dłużnych aktywów finansowych zależy od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych (test SPPI) dla danego składnika aktywów finansowych.

Do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, które zdały test SPPI, pozostałe należności, lokaty oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości. Należności z tytułu dostaw i usług o terminie zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania) i nieprzekazane do faktoringu, nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Do kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody kwalifikuje się składnik aktywów finansowych jeśli spełnione są poniższe warunki:

- jest on utrzymywany w modelu biznesowym, którego celem jest zarówno uzyskanie umownych przepływów pieniężnych z tytułu posiadanych aktywów finansowych, jak i z tytułu sprzedaży aktywów finansowych, oraz
- warunki umowne dają prawo do otrzymania w określonych datach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie kapitał i odsetki od kapitału (tzn. zdał test SPPI),

Skutki zmian wartości godziwej ujmowane są w innych całkowitych dochodach do momentu zaprzestania ujmowania składnika aktywów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, kiedy skumulowany zysk/ strata ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku.

Niezależnie od w/w kryteriów klasyfikacji istnieje możliwość nieodwołalnego wyznaczenia składnika aktywów finansowych stanowiącego inwestycję w instrument kapitałowy do opcji wyceny w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Opcja wyboru wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody nie jest dostępna dla instrumentów przeznaczonych do obrotu.

Zyski i straty, zarówno z wyceny jak i realizacji, powstające na tych aktywach ujmowane są w innych całkowitych dochodach, za wyjątkiem przychodów z tytułu otrzymanych dywidend, które są ujmowane w sprawozdaniu z wyniku.

Do kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się wszystkie instrumenty finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także te w przypadku których Grupa podjęła decyzję o takiej klasyfikacji w celu wyeliminowania niedopasowania księgowego.

Grupa kwalifikuje do tej kategorii pożyczki udzielone, które nie zdały testu umownych przepływów pieniężnych oraz instrumenty pochodne będące aktywami, o ile nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające.

Zyski i straty na składniku aktywów finansowych zaliczonym do wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ujmowane są w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały.

Do instrumentów finansowych zabezpieczających klasyfikuje się aktywa i zobowiązania finansowe stanowiące instrumenty finansowe wyznaczone i spełniające wymogi rachunkowości zabezpieczeń, wyceniane w wartości godziwej uwzględniającej wszystkie komponenty dotyczące ryzyka rynkowego i ryzyka kredytowego.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty ze sprawozdania z sytuacji finansowej, wtedy gdy wygasły prawa do umownych przepływów pieniężnych, lub gdy nastąpił transfer aktywa tj. nastąpiło przeniesienie zasadniczo całości korzyści i ryzyk związanych z posiadanym składnikiem aktywów.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego wartość należności zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych.

W przypadku, gdy występuje istotny element finansowania powyżej 12 miesięcy, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

10.10. Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości składnika aktywów finansowych na podstawie modelu utraty wartości opartego o oczekiwane straty kredytowe. Określając przyszłą oczekiwaną utratę wartości, Grupa uwzględnia wszelkie uzasadnione i potwierdzone informacje, w tym takie, które odnoszą się do przyszłości. Dodatkowo Spółka poddaje indywidualnej analizie należności z tytułu dostaw i usług i dokonuje odpisów aktualizujących w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty w przypadku znacznego stopnia prawdopodobieństwa ich nieściągalności.

Na moment wdrożenia MSSF 9, w związku z charakterem należności, Spółka przeanalizowała historię ujętych odpisów aktualizujących i doszła do wniosku, że zastosowanie modelu oczekiwanych strat kredytowych nie wpłynęło na wysokość zawiązywanych odpisów aktualizujących.

10.11. Instrumenty zabezpieczające

Instrumenty pochodne w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe oraz kontrakty na zamianę stóp procentowych (swap procentowy). Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane według wartości godziwej.

Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych (forward) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana w odniesieniu do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania, lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją, lub

- zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym

W przypadku zabezpieczeń wartości godziwej, które spełniają warunki umożliwiające stosowanie specjalnych zasad rachunkowości zabezpieczeń, zysk lub strata z aktualizacji wyceny instrumentu zabezpieczającego według wartości godziwej są bezzwłocznie ujmowane w zysku lub stracie. Zysk lub strata na zabezpieczanej pozycji, które przypisać można ryzyku, przed którym jednostka pragnie się zabezpieczyć, korygują wartość bilansową zabezpieczanej pozycji oraz są ujmowane w zysku lub stracie. Jeśli korygowana jest wartość bilansowa zabezpieczanego oprocentowanego instrumentu finansowego, korekta ta jest odpisywana w ciężar wyniku finansowego netto w sposób umożliwiający jej całkowite zamortyzowanie przed upływem terminu wymagalności / zapadalności tego instrumentu.

W przypadku zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych, które spełniają warunki umożliwiające stosowanie specjalnych zasad rachunkowości zabezpieczeń, część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, którą uznano za skuteczne zabezpieczenie, jest ujmowana bezpośrednio w innych całkowitych dochodach, natomiast część uznana za nieskuteczną jest ujmowana w zysku lub stracie.

Jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym przenosi się do rachunku zysków i strat w tym samym okresie, albo w okresach, w których nabyty składnik aktywów lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

Jeśli zabezpieczenie planowanej transakcji skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, albo planowana transakcja związana ze składnikiem aktywów niefinansowych lub zobowiązaniem niefinansowym staje się uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem, do którego będzie się stosować zabezpieczenie wartości godziwej, wtedy zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach, przeklasyfikowywane są z kapitału własnego do zysku lub straty w tym samym okresie lub okresach, w których nabyty składnik aktywów niefinansowych lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

Zyski lub straty powstałe w wyniku zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają warunków umożliwiających stosowanie specjalnych zasad rachunkowości zabezpieczeń, są ujmowane bezpośrednio w wyniku finansowym netto za bieżący okres.

Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, gdy instrument zabezpieczający wygaś lub został sprzedany, jego wykorzystanie dobiegło końca lub nastąpiła jego realizacja, bądź gdy zabezpieczenie przestało spełniać warunki umożliwiające stosowanie wobec niego specjalnych zasad rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku, łączny zysk lub strata na instrumencie zabezpieczającym, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym, są nadal wykazywane w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia prognozowanej transakcji. Jeżeli Grupa przestała spodziewać się, że prognozowana transakcja nastąpi, wówczas ujęte w kapitale własnym łączny zysk lub strata netto są odnoszone na wynik finansowy netto za bieżący okres.

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych.

10.12. Rozliczenia międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

- koszty czynszów i dzierżawy płaconych z góry,
- koszty energii opłaconej z góry,
- koszty ubezpieczeń majątkowych,
- koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- podatek od nieruchomości,
- naliczone z góry inne koszty finansowe,
- prowizje z tytułu doprowadzenia do umów sprzedaży mieszkań,
- inne koszty dotyczące następných okresów sprawozdawczych

Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą. Koszty z tytułu doprowadzenia do umów sprzedaży mieszkań rozliczne są w momencie osiągnięcia przychodów ze sprzedaży mieszkań.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

10.13. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

- kapitał podstawowy
- kapitał zapasowy
- pozostałe kapitały rezerwowe
- zyski zatrzymane
- inne kapitały

Kapitał podstawowy wycenia się według wartości nominalnej zgodnej ze statutem. Kapitał zapasowy wycenia się jako nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną wyemitowanych akcji, zmniejsza się o koszty związane z emisją akcji oraz zwiększa/zmniejsza o zatwierdzone zyski/straty z lat ubiegłych wraz z korektami konsolidacyjnymi tych zysków/strat.

Pozostałe kapitały rezerwowe wycenia się w wysokości przeszacowania do wartości godziwej nabycia znaczącego aktywa, pomniejszonej o podatek odroczony. W ramach pozostałych kapitałów prezentuje się skutki wyceny programów motywacyjnych dla kadry kierowniczej rozliczanych w akcjach.

10.14. Zobowiązania finansowe

Grupa klasyfikuje składnik zobowiązań finansowych do jednej z następujących kategorii:

- Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Instrumenty finansowe zabezpieczające.

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych, pożyczek oraz papierów dłużnych

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z ich uzyskaniem.

Po początkowym ujęciu kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane w zamortyzowanym koszcie, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań wyznaczonych na pozycje zabezpieczane, które wyceniane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń lub zobowiązań zakwalifikowanych w momencie początkowego ujęcia jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zyski i straty są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w odpowiednich okresach w trakcie życia instrumentu metodą efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W momencie początkowego ujęcia, zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z ich uzyskaniem.

W przypadku umownego ustalenia odroczonego terminu płatności cena nabycia ujęta w sprawozdaniu finansowym na dzień zakupu odpowiada zdyskontowanej wartości przyszłych płatności. Kwota dyskonta jest ujmowana w pozycji pozostałe kapitały, pomniejsza określoną w umowie cenę nabycia.

Po początkowym ujęciu dyskonto rozliczane jest w ciężar kosztów finansowych.

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing jest klasyfikowany, jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem na leasingobiorcę. Wszystkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane, jako leasing operacyjny.

Jednostki Grupy Kapitałowej są stronami umów leasingowych, na podstawie, których przyjmują one do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy, których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach, jako środek trwały według niższej kwoty z wartości godziwej i wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane w ciągu przewidywanego okresu ich użytkowania.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Wpływ wdrożenia z dniem 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 Leasing na skonsolidowane sprawozdanie finansowe został opisany w nocie 9.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

10.15. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania

Rezerwy na straty z tytułu umów rodzących obciążenia i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rezerwy są tworzone w ciężar kosztów działalności operacyjnej, pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, w zależności od okoliczności, z których zobowiązanie wynika.

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w wyniku (zysku lub stracie okresu) po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. 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 brutto 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 koszty finansowe.

Rezerwa zmniejsza się na skutek powstania straty lub zobowiązania, na które została utworzona, zaś niewykorzystane rezerwy (z uwagi na ustanie lub zmniejszenie ryzyka strat, na które zostały utworzone) rozwiązuje się na dobro kont, w ciężar których zostały one utworzone.

10.16. Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- z wartości świadczeń wykonanych przez kontrahentów, których kwotę można wiarygodnie oszacować,
- z obowiązku wykonania przyszłych świadczeń wynikających z bieżącej działalności, których kwotę można oszacować, mimo że data ich powstania nie jest jeszcze znana i do których można zaliczyć m.in.:
 - koszty wynagrodzeń i narzutów związanych z wynikami okresu, a wypłacanych w następnych okresach sprawozdawczych,
 - koszty badania sprawozdania finansowego i inne koszty dotyczące okresu sprawozdawczego.

10.17. Odprawy emerytalne

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do końca okresu sprawozdawczego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty z obliczeń aktuarialnych są rozpoznawane w innych całkowitych dochodach.

Ponowna wycena zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych dotyczących programów określonych świadczeń obejmująca zyski i straty aktuarialne ujmowana jest w innych całkowitych dochodach i nie podlega późniejszej reklasyfikacji do zysku lub straty.

10.18. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia. W praktyce, o ile nie prowadzi to do istotnych różnic, Grupa stosuje uproszczenie i przyjmuje, że kurs zamknięcia to kurs średni NBP dla danej waluty obowiązujący na koniec okresu sprawozdawczego.

W ciągu okresu sprawozdawczego:

- operacje sprzedaży i kupna walut oraz operacje zapłaty należności lub zobowiązań wycenia się po kursie kupna lub sprzedaży banku, z którego usług korzysta jednostka,
- pozostałe operacje wycenia się po obowiązującym na dzień poprzedzający przeprowadzenie operacji średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez NBP, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Następujące kursy wymiany zostały użyte do wyceny:

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
EUR/PLN	4,2585	4,3000

10.19. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi jednostka nie ma pełnej kontroli). Zobowiązaniem warunkowym może być również obecne zobowiązanie jednostki, które powstaje na skutek przeszłych zdarzeń i którego nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie lub nie jest prawdopodobne, aby wypełnienie tego zobowiązania spowodowało wpływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne. W związku z tym zobowiązanie takie nie jest ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ale jest opisywane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

10.20. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

Przychody ze sprzedaży towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody z tytułu realizacji instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne korygują wartość przychodów ze sprzedaży towarów i produktów.

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia.

Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione w momencie spełnienia następujących warunków:

- (i) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- (ii) wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- (iii) odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- (iv) podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Za spełnienie przesłanek w pkt. (ii) przyjmuje się także, w przypadku finansowania części ceny przy pomocy państwa, zgodnie z ustawą z dn. 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (MDM), potwierdzenie poprzez bank finansujący klienta zarezerwowania środków (ostatniej raty płatności) na ten cel z odpowiednim zapisem w umowie deweloperskiej.

Wpłaty otrzymane do klientów wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych do momentu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia są prezentowane w pozycji „Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów”

Koszty związane z lokalami, które już zostały sprzedane i których poniesienie jest wymagane w okresach następujących po momencie rozpoznania sprzedaży (w tym koszty usunięcia usterek i koszty wykończenia powierzchni wspólnych), są szacowane i ujmowane w wyniku (zysku lub straty okresu) w okresie, w którym nastąpiła sprzedaż danego lokalu.

Przychody ze sprzedaży usług

Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do zawartych umów (linearyzacja).

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane metodą efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą oczekiwane przepływy pieniężne do wartości bilansowej brutto składnika aktywów lub zamortyzowanego kosztu zobowiązania finansowego.

Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

10.21. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na koniec okresu sprawozdawczego.

10.22. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, rezerwa na podatek odroczony jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na koniec okresu sprawozdawczego między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na koniec okresu sprawozdawczego lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na koniec okresu sprawozdawczego.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą; w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Jeżeli w ocenie Grupy jest prawdopodobne, że podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Grupa określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.

Jeżeli Grupa stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Grupa odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych. Grupa odzwierciedla ten efekt określając najbardziej prawdopodobny scenariusz.

10.23. Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

10.24. Koszty finansowania zewnętrznego

Kapitalizacji podlegają koszty finansowania zewnętrznego przeznaczonego na sfinansowanie budowy lub wytworzenia środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz budowy mieszkań prezentowych jako zapasy - produkcja w toku. Koszty te obejmują odsetki należne do momentu oddania składnika aktywów do użytkowania, straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek do poziomu oprocentowania odpowiedniego dla lokalnej waluty oraz zyski z tytułu różnic kursowych do wysokości skapitalizowanych wcześniej strat z tego tytułu.

10.25. Zysk/(strata) netto na akcję

Zysk/(strata) podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk/(strata) rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe.

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne zidentyfikowane w oparciu o kryterium zróżnicowanych produktów i usług:

- segment usług najmu
- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej (pozostałej)

Grupa dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz wyniku brutto ze sprzedaży. Wyniki pozostałej działalności operacyjnej oraz działalności finansowej, zarządzane są na poziomie Grupy i nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2019	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Przychody ze sprzedaży razem	140 614	678 336	314	819 264
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (Wynik segmentu)	94 468	225 330	314	320 112
Przychody nieprzypisane				21 444
Koszty nieprzypisane				(190 510)
Zysk/(Strata) brutto				151 046
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)				(33 664)
Zysk/(Strata) netto				117 382

Rok zakończony 31 grudnia 2018	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Przychody ze sprzedaży razem	147 645	648 960	129	796 734
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (Wynik segmentu)	99 231	201 216	129	300 576
Przychody nieprzypisane				22 944
Koszty nieprzypisane				(121 787)
Zysk/(Strata) brutto				201 733
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)				(41 353)
Zysk/(Strata) netto				160 380

Działalność Grupy prowadzona jest na terytorium Polski. Działalność usług najmu jest realizowana w centrach handlowo – biurowych Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu oraz budynkach biurowych Wola Center i Wola Retro w Warszawie. Do dnia 19 lipca 2019 roku działalność usług najmu była również prowadzona w budynkach biurowych Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu. Działalność deweloperska jest realizowana w Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Łodzi, Warszawie oraz we Wrocławiu.

Na dzień 31 grudnia 2019	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	1 649 887	1 518 135	75 903	3 243 925
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	1 096 679	-	-	1 096 679
<i>Zapasy</i>	6	1 062 022	-	1 062 028
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	66 266	242 737	31 887	340 890
<i>Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	446 282	-	-	446 282
Zobowiązania ogółem, w tym:	726 709	974 408	33 924	1 735 041
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	564 729	462 715	-	1 027 444
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	-	-	-	-
<i>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</i>	6 662	344 126	10 524	361 312

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2018	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	2 057 481	1 374 753	142 434	3 574 668
Nieruchomości inwestycyjne	1 929 475	-	-	1 929 475
Zapasy	16	979 067	-	979 083
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	86 943	259 854	120 901	467 698
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
Zobowiązania ogółem, w tym:	895 037	1 105 069	76 763	2 076 869
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	728 925	485 540	-	1 214 465
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	-	-	38 996	38 996
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	1 482	539 224	9 668	550 374

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego oraz usług powiązanych	140 850	147 582
Przychody ze sprzedaży usług	140 850	147 582
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	677 207	645 344
Pozostałe (*)	1 207	3 808
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	678 414	649 152
Przychody z tytułu umów z klientami razem	819 264	796 734

(*) – pozycja obejmuje przede wszystkim sprzedaż gruntów

W 2019 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadzono w centrach handlowo – biurowych Arkady Wrocławskie i Sky Tower oraz budynkach biurowych Wola Center oraz Wola Retro. Do dnia 19 lipca 2019 roku działalność usług najmu była również prowadzona w budynkach biurowych Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu.

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów najmu, dla których Grupa jest stroną wynajmującą przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 (*)	Rok zakończony 31 grudnia 2018
do 1 roku	48 541	99 343
powyżej 1 roku do 5 lat	153 353	261 953
powyżej 5 lat	75 271	51 990
RAZEM	277 165	413 286

(*) - w przypadku nieruchomości Wola Center wartości na dzień 31 grudnia 2019 roku uwzględniają przychody z najmu jedynie do dnia sprzedaży, tj. 29 stycznia 2020 r.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Minimalne opłaty dotyczą zawartych na dzień 31 grudnia 2019 roku i na 31 grudnia 2018 roku umów najmu nieruchomości inwestycyjnych, które standardowo zawierane są na okresy od 3 do 10 lat, bez okresu wypowiedzenia, z możliwością przedłużenia umowy na kolejne okresy.

12.2. Koszty według rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Amortyzacja	1 434	1 157
Zużycie materiałów i energii	5 914	10 834
Usługi obce	34 680	34 273
Podatki i opłaty	11 414	11 932
Wynagrodzenia	35 395	31 433
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 639	4 922
Pozostałe koszty rodzajowe	8 690	6 196
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	451 713	447 732
Razem	553 879	548 479
Koszt własny sprzedaży	499 152	496 158
Koszt sprzedaży i dystrybucji	16 419	17 631
Koszty ogólnego zarządu	38 308	34 690
Razem	553 879	548 479

12.3. Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	482 522	-
Wartość sprzedanych nieruchomości	(482 522)	-
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	(15 897)	(34 984)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	(18 056)	54 213
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(17 613)	(3 155)
Koszty transakcji sprzedaży (bez kosztów związanych ze spłatą zobowiązań finansowych)	(30 486)	-
Koszty transakcji sprzedaży (koszty związane ze spłatą zobowiązań finansowych)	(3 440)	-
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	(5 742)	(3 564)
Razem	(91 234)	12 510

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Ze względu na znaczące zmiany w zakresie nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku poniżej zostały przedstawione szczegóły zmian:

Rok zakończony 31 grudnia 2019	Arkady Wrocławskie	Wola Center	Sky Tower	Silesia Star	Retro Office House	Wola Retro	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-	231 828	250 694	-	482 522
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	-	-	(231 828)	(250 694)	-	(482 522)
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	(65 325)	(1 703)	(1 831)	-	-	52 963	(15 896)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	(2 878)	(4 245)	(5 038)	(1 985)	(2 146)	(1 764)	(18 056)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(4 330)	(766)	(9 059)	(1 255)	(2 204)	-	(17 614)
Koszty transakcji sprzedaży (bez kosztów związanych ze spłatą zobowiązań finansowych)	-	(4 784)	-	(15 179)	(10 523)	-	(30 486)
Koszty transakcji sprzedaży (koszty związane ze spłatą zobowiązań finansowych)	-	(30)	-	(2 370)	(1 040)	-	(3 440)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	-	6	(1 126)	(778)	(1 555)	(2 289)	(5 742)
Razem	(72 533)	(11 522)	(17 054)	(21 567)	(17 468)	48 910	(91 234)

Prezentowane powyżej koszty transakcji sprzedaży nieruchomości Wola Center nie obejmują kosztów zamknięcia transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stóp procentowych kredytu zaciągniętego na budowę i finansowanie nieruchomości Wola Center w kwocie 14.485 tys. PLN. W związku z tym, że transakcja dotyczy instrumentu finansowego, nie może być traktowana jako koszt transakcyjny i zostanie ujęta w wyniku w momencie zamknięcia transakcji zabezpieczającej tj. w roku 2020.

12.4. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	-	-
Amortyzacja środków trwałych	-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	725	575
Amortyzacja środków trwałych	719	574
Amortyzacja wartości niematerialnych	6	1
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	709	582
Amortyzacja środków trwałych	550	355
Amortyzacja wartości niematerialnych	159	227
Amortyzacja, razem	1 434	1 157

12.5. Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty świadczeń pracowniczych według rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Wynagrodzenia	35 395	31 433
Koszty ubezpieczeń społecznych	3 987	4 260
Koszty świadczeń emerytalnych	-	-
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Pozostałe świadczenia	652	662
Koszty świadczeń pracowniczych razem, w tym:	40 034	36 355

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Programy akcji pracowniczych

W prezentowanym okresie Spółka nie prowadziła programu akcji pracowniczych.

Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Zarząd jednostki dominującej	4,01	4,60
Zarządy jednostek z Grupy (*)	-	0,50
Administracja	118,80	113,19
Dział sprzedaży	37,45	42,08
Pozostali	-	-
Razem	160,26	160,37

(*) członkami zarządów jednostek Grupy są osoby z Zarządu jednostki dominującej

12.6. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Rozwiązanie rezerw na usuwanie wad i usterek budowlanych, netto	-	-
Rozwiązanie rezerw ujętych jako bierne rozliczenia międzyokresowe	-	-
Otrzymane odszkodowania i kary	275	712
Sprzedaż usług pozostałych związanych z pośrednictwem	494	929
Niewykorzystane rezerwy na usługi budowlane	2 143	-
Pozostałe	2 363	2 574
Pozostałe przychody operacyjne	5 275	4 215

12.7. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Utworzenie odpisów aktualizujących należności, netto	4 190	3 127
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	337	1 125
Utworzenie rezerw pozostałych, netto	37	-
Koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego	256	875
Pozostałe	1 751	4 239
Pozostałe koszty operacyjne	6 571	9 366

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

12.8. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Przychody z tytułu odsetek bankowych	5 452	6 012
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	10 271	-
Wycena instrumentów finansowych	138	101
Pozostałe	87	46
Przychody finansowe	15 948	6 159

12.9. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów (część nieskapitalizowana)	31 677	33 759
Odsetki od leasingu	1 788	-
Koszt dyskonta zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	1 404	2 759
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	19 210
Wycena instrumentów finansowych	2	-
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	10	36
Pozostałe	2 703	3 009
Koszty finansowe	37 584	58 773

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych	2 197	5 608
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów aktywowane w zapasach	12 851	9 019
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	31 677	33 759
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów ogółem	46 725	48 386

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(66 590)	(34 783)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(55)	(641)
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych i strat podatkowych	32 981	(5 929)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	(33 664)	(41 353)
Ujęte w innych całkowitych dochodach		
Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	715	787
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	715	787

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	151 046	201 733
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem	151 046	201 733
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2018: 19%)	28 699	38 329
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 374	1 975
Nieujęte/Skorygowane straty podatkowe	370	880
Nieujęte/Skorygowane inne niż straty podatkowe różnice przejściowe, od których nie utworzono podatku odroczonego	1 624	(1 145)
Różnice w wartości podatkowej i bilansowej dotyczące zapasów	-	(4)
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	469	930
Korekty podatku za lata poprzednie	7	(2 173)
Pozostałe	1 121	2 561
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 22,3% (2018: 20,5 %)	33 664	41 353

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(6 852)	(7 684)	(8 437)	832	753
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(29 502)	(68 033)	(55 871)	38 531	(12 162)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(57 587)	(58 173)	(52 046)	586	(6 127)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	5 936	-	(183)	5 936	183
Pozostałe	(464)	(1 038)	(612)	574	(426)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(88 469)	(134 928)	(117 149)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	5 338	2 928	2 860	2 410	68
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	4 757	6 081	6 190	(1 324)	(109)
Różnice kursowe	2 567	4 859	1 540	(2 292)	3 319
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	-	9 780	-	(9 780)	9 780
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	3 358	5 851	7 059	(2 493)	(1 208)
Pozostałe	2 439	1 723	936	716	787
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	18 459	31 222	18 585		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				33 696	(5 142)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	35 408	11 175	9 596		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(105 418)	(114 881)	(108 160)		

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności w zakresie osiągania przychodów podatkowych w odroczonego czasie, Grupa aktywuje poniesione straty podatkowe do momentu osiągnięcia dochodu podatkowego z uwzględnieniem przepisów podatkowych dotyczących możliwości rozliczenia takich strat. Wysokość aktywa z tytułu ujętych w podatku odroczonego strat podatkowych została zaprezentowana w tabeli powyżej.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczonego i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 948 tys. zł (odpowiednio 834 tys. zł na 31 grudnia 2018 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo, w wyniku analizy terminów realizacji projektów deweloperskich oraz planów finansowych dotyczących poszczególnych gruntów, Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 16.382 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 15.011 tys. zł na dzień 31 grudnia 2018 roku).

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

14. Zysk/(Strata) przypadający na jedną akcję

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
Średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
Zysk/(Strata) netto przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	117 382	160 380
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
	117 382	160 380
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję		
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,26	0,36
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,26	0,36

15. Wartości niematerialne

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Wartość netto na dzień 1 stycznia	382	452
Zwiększenia – zakup	117	195
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	-	(37)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(165)	(228)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-
Wartość netto na dzień 31 grudnia	334	382
Na dzień 1 stycznia		
Wartość brutto	2 941	2 783
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(2 559)	(2 331)
Wartość netto	382	452
Na dzień 31 grudnia		
Wartość brutto	3 058	2 941
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(2 724)	(2 559)
Wartość netto	334	382

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

16. Rzeczowe aktywa trwałe

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Środki trwałe własne	5 527	5 632
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	370	-
Środki trwałe ogółem	5 897	5 632

Rok zakończony 31 grudnia 2019	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2019	1 737	-	3 858	37	5 632
Zwiększenia – zakup	-	-	-	1 337	1 337
Zwiększenia – leasing *	-	695	-	-	695
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	620	-	705	(1 325)	-
Zwiększenia - reklasyfikacja z zapasów	(8)	-	8	-	-
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	(216)	-	(282)	-	(498)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(532)	(326)	(411)	-	(1 269)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019	1 601	369	3 878	49	5 897

Na dzień 1 stycznia 2019

Wartość brutto	2 963	848	6 921	37	10 769
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1 226)	(848)	(3 063)	-	(5 137)
Wartość netto	1 737	-	3 858	37	5 632

Na dzień 31 grudnia 2019

Wartość brutto	3 196	1 355	7 101	49	11 701
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1 595)	(986)	(3 223)	-	(5 804)
Wartość netto	1 601	369	3 878	49	5 897

* - wdrożenie MSSF 16 "Leasing"

Rok zakończony 31 grudnia 2018	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2018	1 806	17	3 908	18	5 749
Zwiększenia – zakup	-	-	-	536	536
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	107	-	410	(517)	-
Zwiększenia - reklasyfikacja z zapasów	306	-	-	-	306
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	-	-	(30)	-	(30)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(482)	(17)	(430)	-	(929)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018	1 737	-	3 858	37	5 632

Na dzień 1 stycznia 2018

Wartość brutto	2 550	938	7 037	18	10 543
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(744)	(921)	(3 129)	-	(4 794)
Wartość netto	1 806	17	3 908	18	5 749

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2018

Wartość brutto	2 963	848	6 921	37	10 769
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1 226)	(848)	(3 063)	-	(5 137)
Wartość netto	1 737	-	3 858	37	5 632

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku żaden ze składników rzeczowych aktywów trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa była stroną umów leasingu 33 samochodów, które zakwalifikowane zostały jako leasing finansowy.

17. Należności długoterminowe

W pozycji należności długoterminowe Grupa wykazuje kwoty zabezpieczeń związanych z terminową obsługą kredytów, wymaganych długoterminowymi umowami kredytowymi:

- na dzień 31 grudnia 2019 roku:
 - kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.129 tys. PLN) w spółce Arkady Wrocławskie S.A.
 - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 5.570 tys. zł w spółce Sky Tower S.A.
 - kaucja zatrzymana na obsługę IRS w kwocie 1.000 tys. PLN w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.
- na dzień 31 grudnia 2018 roku:
 - kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.150 tys. PLN) w spółce Arkady Wrocławskie S.A.
 - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 5.110 tys. zł w spółce Sky Tower S.A.
 - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 5.489 tys. zł w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.

Wskazane powyżej kwoty zostaną zwolnione przez bank w momencie spłaty kredytu.

18. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w tej pozycji zostały zaprezentowane grunty w wysokości 86.603 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 roku w wysokości 86.400 tys. zł), które przeznaczone są do realizacji inwestycji deweloperskich w okresie powyżej 2 lat. Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku nie uległ zmianie i wynosił 3.263 tys. zł.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku w związku z wejściem w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. przepisów nowelizujących ustawę z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159) i wprowadzonych ograniczeniach w nabywaniu nieruchomości rolnych dokonano analizy wpływu przepisów ustawy na ograniczenia w możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych na posiadanym gruncie (patrz Nota 6).

Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny mieszkaniowe, Grupa na dzień 31 grudnia 2019 roku wykazuje nieruchomość w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejściem w życie w/w ustawy, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą (które w praktyce uniemożliwiają zbycie tej nieruchomości), nie wystąpiły inne przesłanki mogące wpływać na dotychczasową wycenę i nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

19. Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży

19.1. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią:

- centra handlowo – biurowe: Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu,
- budynek biurowy: Wola Retro w Warszawie

31 grudnia 2019	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Arkady Wrocławskie	54 000	229 959	11 835	241 794
Sky Tower	120 970	515 151	-	515 151
Wola Retro	71 020	302 439	3 309	305 748
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Wrocław, Kolejowa	N/D	29 098	4 888	33 986
				1 096 679

31 grudnia 2018	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Arkady Wrocławskie	69 340	298 162	-	298 162
Wola Center	102 300	439 890	-	439 890
Sky Tower	121 400	522 020	-	522 020
Silesia Star	54 375	233 813	-	233 813
Retro Office House	58 800	252 840	-	252 840
Nieruchomości inwestycyjne w budowie				
Wola Retro	42 500	182 750	-	182 750
				1 929 475

Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie oraz Sky Tower zostały wyznaczone w oparciu o wyceny sporządzone przez profesjonalnych rzeczoznawców nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Wola Retro w Warszawie została wyznaczona w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy nieruchomości i została powiększona o poniesione nakłady zwiększające wartość nieruchomości pomiędzy datą wyceny a dniem bilansowym.

Wartości rynkowe przedmiotowych nieruchomości zostały oszacowane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości wynika z umów najmu, a w przypadku wolnych powierzchni z zastosowania rynkowych stawek najmu. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku w danym roku obrotowym.

Wycena podawana jest w walucie faktuowanych czynszów z najmu, tj. w EUR i przeliczana na PLN według średniego kursu NBP na datę końca danego okresu obrachunkowego.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 grudnia 2019 roku oraz roku 31 grudnia 2018 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Na początek okresu sprawozdawczego	1 929 475	1 804 524
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	36 882	-
Zakup gruntów pod budowę nieruchomości inwestycyjnych	26 028	-
Poniesione nakłady inwestycyjne	97 862	108 877
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży ¹⁾	(949 318)	-
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	(2 005)	54 213
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	(42 245)	(38 139)
Na koniec okresu sprawozdawczego	1 096 679	1 929 475

¹⁾ reklasyfikacja w związku z podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu oraz podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie

W tabeli poniżej zostały przedstawione kwoty przychodów i kosztów z nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku, inne niż przeszacowanie do wartości godziwej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Przychody z najmu	140 614	147 645
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku przyniosły przychody z najmu i usług powiązanych	(46 146)	(48 414)

19.2. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2019 roku aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w Grupie stanowią:

- budynek biurowy Wola Center w Warszawie

31 grudnia 2019	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Koszty sprzedaży nieruchomości	RAZEM
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					
Wola Center	101 900	433 941	16 773	(4 432)	446 282
					446 282

Ponadto na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa ujęła w pozycji „Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji” wycenę transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stóp procentowych kredytu zaciągniętego na budowę i finansowanie nieruchomości Wola Center w kwocie 11.714 tys. PLN. W związku z tym, że transakcja dotyczy instrumentu finansowego, nie może być traktowana jako koszt transakcyjny i zostanie ujęta w wyniku w momencie zamknięcia transakcji tj. w roku 2020. Zrealizowana kwota zamknięcia transakcji w dniu 29 stycznia 2020 roku wyniosła 14.845 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży w okresie zakończonym 31 grudnia 2019 roku oraz roku 31 grudnia 2018 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Na początek okresu sprawozdawczego	-	-
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	1 100	-
Poniesione nakłady inwestycyjne	(3 006)	-
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych ¹⁾	949 318	-
Sprzedaż nieruchomości ²⁾	(482 522)	-
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	(16 051)	-
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	(2 557)	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	446 282	-

¹⁾ reklasyfikacja w związku z podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu oraz podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie

²⁾ sprzedaż nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu

Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej (prezentowanej jako Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży) Wola Center odpowiadają wartości wynikającej z zawartej w dniu 29 stycznia 2020 roku umowy sprzedaży nieruchomości (zgodnie z informacją Emitenta w komunikacie bieżącym 6/2020 z dnia 29 stycznia 2020 roku).

19.3. Sprzedaż nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu

W dniu 19 lipca 2019 r. podmioty kontrolowane przez Emitenta tj.: LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”), działające jako sprzedający (łącznie „Sprzedający”), oraz podmioty kontrolowane przez spółkę Globalworth Poland Real Estate N.V. tj. odpowiednio: Ingadi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Ingadi”) oraz Artigo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Artigo”), działające jako kupujący (łącznie jako „Kupujący”, przy czym Sprzedający oraz Kupujący będą dalej zwane łącznie „Stronami”), zawarły przyrządzone umowy sprzedaży („Umowy Przyrządzone”) w ramach jednej transakcji portfelowej zawieranej pomiędzy grupami spółek („Transakcja”), dotyczące sprzedaży:

- prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Katowicach przy Al. Roździeńskiego i ul. Uniwersyteckiej wraz z prawem własności dwóch budynków biurowych posadowionych na tym gruncie oraz budowli znanych jako budynki „Silesia Star”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, przez P20 na rzecz Artigo („Transakcja 1”), oraz
- prawa własności działek gruntu położonych we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego i Komandorskiej, wraz z budynkiem biurowym zlokalizowanym na tym gruncie oraz budowlami znanych jako budynek „Retro Office House”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, przez P21 na rzecz Ingadi („Transakcja 2”).

Łączna cena Transakcji wyniosła 113.175.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji), przy czym cena Transakcji 1 została ustalona na 54.375.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji), a cena Transakcji 2 została ustalona na 58.800.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji).

W Umowach Przyrządzonych strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami poczynionymi pomiędzy Stronami, Sprzedający dostarczyli Kupującym udzielone na okres 5 lat gwarancje czynszowe (obejmujące między innymi powierzchnie niewynajęte), zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Spółkę (jako poręczyciela za P20 oraz P21 jako Sprzedających i dłużników). Na podstawie powyższych poręczeń Spółka zagwarantowała:

- wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrządzonych, oraz

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

- (ii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 dotyczących prac wykończeniowych najemców wskazanych w Umowach Przynależnych, oraz
- (iii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z umów gwarancji czynszowych, o których mowa w Umowach Przynależnych, oraz
- (iv) przystąpienie przez Spółkę do długów P20 oraz P21 wynikających z obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przynależnych i umów gwarancji czynszowych, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedających, które to okoliczności zostały opisane w treści poręczeń.

Z łącznej ceny Transakcji zostały spłacone dwa kredyty wynikające z umów zawartych przez P20 z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji budynków „Silesia Star” oraz kredyt wynikający z umowy zawartej przez P21 z bankiem mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji budynku „Retro Office House”.

Wskazane powyżej nieruchomości stanowiły aktywa segmentu „Usługi najmu” w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A.

19.4. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie

W dniu 24 września 2019 r. podmiot w 100% zależny od Spółki: Warszawa Przyokopowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („WP”), działająca jako sprzedający oraz spółka kontrolowana przez Hines European Value Fund SCSp z siedzibą w Luksemburgu tj. Gisla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działająca jako kupujący (obecnie Wola Center sp. z o.o.), zawarły przedwstępną umowę sprzedaży w ramach transakcji zawieranej pomiędzy spółkami, dotyczącej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie przy ul. Przyokopowej 33 wraz z prawem własności budynku biurowego posadowionego na tym gruncie znanego jako budynek „Wola Center”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, należących do WP i objętych przedwstępną umową sprzedaży.

Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione było od spełnienia się m.in. następujących warunków zawieszających:

- (i) wydania zgodnych interpretacji podatkowych potwierdzających stanowisko Stron, oraz
- (ii) uzyskania przez Strony wszystkich koniecznych zgód na transakcję, oraz
- (iii) wydania przez bank kredytujący pisma w zakresie spłaty kredytów zaciągniętych na budowę budynku przez WP oraz;
- (iv) uzyskania przez kupującego decyzji kredytowej zapewniającej częściowe sfinansowanie transakcji, oraz
- (v) braku niekorzystnej zmiany dotyczącej tytułu prawnego sprzedającego do zbywanej nieruchomości, oraz
- (vi) udzielenia poręczenia na rzecz kupującego przez Spółkę.

Cena transakcji została ustalona przez Strony na 101.900.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji).

Ponadto, zgodnie z ustaleniami poczynionymi pomiędzy Stronami, Spółka udzieliła kupującemu poręczenia za sprzedającego i dłużnika na podstawie którego Spółka zagwarantuje m.in.:

- (i) wykonanie przez sprzedającego obowiązków i zobowiązań spółki Warszawa Przyokopowa jako sprzedającego wynikających z umów dotyczących przedmiotu transakcji, oraz
- (ii) przystąpienie przez Spółkę do długów WP wynikających z obowiązków i zobowiązań WP wynikających z umowy przyrzeczonej, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedającego, które to okoliczności zostało opisane w treści poręczenia,
- (iii) zapłatę kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego z winy sprzedającego

W dniu 29 stycznia 2020 r., w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 24 września 2019 r., spółka zależna od Emitenta Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. zawarła z podmiotem niepowiązanym przyrzeczoną umowę sprzedaży, dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie przy ul. Przyokopowej 33 wraz z prawem własności budynku biurowego posadowionego na tym gruncie znanego jako budynek „Wola Center”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością za cenę 101.900.000 EUR (powiększoną o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji). Z uzyskanej z ceny sprzedaży spłacony został w całości kredyt bankowy wynikający z umowy zawartej przez Spółkę z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie w kwocie

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

45.246.208,46 EUR, zaciągnięty na potrzeby realizacji budynku „Wola Center”. Z tą chwilą wygasły również wszystkie zabezpieczenia ustanowione w związku z umową kredytową i umową zabezpieczającą przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe).

Wskazane powyżej nieruchomości stanowią aktywa segmentu „Usługi najmu” w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A.

20. Zapasy

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zaliczki na zakup gruntu	-	4 093
Produkcja w toku	1 050 545	778 737
Produkty gotowe	105 395	326 091
Korekta wartości PWUG zgodnie z MSSF 16	31 022	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(124 934)	(129 838)
Zapasy ogółem	1 062 028	979 083

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 47.767 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosły 47.306 tys. zł).

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku Grupa ujęła w pozycji koszt własny sprzedaży koszt sprzedanych lokali mieszkalnych i usługowych zrealizowanych w ramach działalności deweloperskiej (wcześniej ujęte w zapasach) w kwocie 453.006 tys. zł (w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku 447.744 tys. zł).

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2019 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Na początek okresu sprawozdawczego	129 838	132 529
Zwiększenie	394	1 327
Wykorzystanie	(5 298)	(4 018)
Zmniejszenie	-	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	124 934	129 838

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku składniki zapasów, stanowiące przedmiot zabezpieczenia zostały opisane w Nocie 35.3.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Należności z tytułu dostaw i usług	13 877	17 027
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	86 965	35 336
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach depozytowych z przeznaczeniem na zakup nieruchomości	21 525	-
Pozostałe należności od osób trzecich	989	404
Należności ogółem (netto)	123 356	52 767
Korekta o przychody przyszłych okresów (*)	(1 595)	(1 609)
Odpis aktualizujący należności	(10 459)	(9 419)
Należności brutto	135 410	63 795

(*) Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie odpowiednio 1.595 tys. zł i 1 609 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Na początek okresu	9 419	8 005
Zwiększenie	4 735	3 252
Wykorzystanie	(3 150)	(1 713)
Zmniejszenie	(545)	(125)
Na koniec okresu	10 459	9 419

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne.

	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2019	13 877	7 131	3 615	2 163	825	143
31 grudnia 2018	17 027	9 294	4 009	2 817	907	-

22. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Instrumenty finansowe - transakcje terminowe typu forward	239	102
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	25 576	20 188
	25 815	20 290

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	206 540	58 263
Lokaty bankowe	134 350	409 435
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem, w tym:	340 890	467 698
– o ograniczonej możliwości dysponowania	20	2 419

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są zakładane na różne okresy, od jednego dnia do kilku miesięcy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według negocjowanych dla tych okresów stóp procentowych. Lokaty typu „overnight” zostały zaprezentowane w pozycji „Środki pieniężne w banku i w kasie”.

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania to środki zgromadzone na rachunku technicznym banku, które mogą zostać wykorzystane, za zgodą Banku, na finansowanie lub refinansowanie nakładów dotyczących wykonania prac dostosowujących niewykończoną część pomieszczeń pod konkretnego najemcę oraz kosztów miękkich związanych z komercjalizacją, przygotowaniem i realizacją prac wykończeniowych pod niewykończoną powierzchnią.

24. Rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	725	77
Rozrachunki z tytułu umów najmu powierzchni komercyjnych	343	582
Inne	21	-
Długoterminowe	1 089	659
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	853	3 028
Ubezpieczenia	409	364
Rozrachunki z tytułu umów najmu powierzchni komercyjnych	-	-
Inne	1 287	1 936
Krótkoterminowe	2 549	5 328

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

25. Kapitały własne

25.1. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500 000	500 000
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700 000	113 700 000
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 452 546	1 452 546
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472 018	1 472 018
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000 000	32 000 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000 000	102 000 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000 000	80 000 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433 747	58 433 747
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 000 000	1 000 000
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000 000	57 000 000
	447 558 311	447 558 311

Akcje zwykłe wyemitowane, zarejestrowane i w pełni opłacone spółki Develia S.A.

	Ilość w szt.	Wartość w tysiącach zł
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	447 558 311	447 558
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	447 558 311	447 558

Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 1 złoty i zostały w pełni opłacone.

Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich serii nie są uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału. Na jedną akcję przypada jeden głos.

Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	81.545.000	81.545.000	18,22 %	18,22 %
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	77.195.000	77.195.000	17,25 %	17,25 %
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA Santander	54.707.246	54.707.246	12,23%	12,23%
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny	34 528 295	34 528 295	7,71%	7,71%
Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	30.546.601	30.546.601	6,83 %	6,83 %

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2018 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	81.530.228	81.530.228	18,22 %	18,22 %
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	77.195.648	77.195.648	17,25 %	17,25 %
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA Santander	52.121.000	52.121.000	11,65%	11,65%
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny	34 528 295	34 528 295	7,71%	7,71%
Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	28.546.601	28.546.601	6,38 %	6,38 %

25.2. Pozostałe kapitały

	31 grudnia 2018	Przeniesienie zysku za 2018 rok	Wyplata dywidendy w 2019 roku	Inne całkowite dochody za rok 2019	31 grudnia 2019
Nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszona o koszty emisji	328 015	-	-	-	328 015
Kapitał z rozliczenia nabycia jednostek zależnych	61 742	-	-	-	61 742
Zyski zatrzymane	503 407	160 380	(120 841)	-	542 946
Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	893 164	160 380	(120 841)	-	932 703
Wycena świadczeń w formie akcji własnych	3 108	-	-	-	3 108
Aktualizacja wyceny instrumentów zabezpieczających - rachunkowość zabezpieczeń	(6 411)	-	-	(2 229)	(8 640)
Inne kapitały	(3 303)	-	-	(2 229)	(5 532)
Pozostałe kapitały razem	889 861	160 380	(120 841)	(2 229)	927 171

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

26. Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji

Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2022	59 421	85 639
Kredyt bankowy w EUR (b)	Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Euribor 1M+marża	30-06-2026	184 071	196 127
Kredyt bankowy w EUR (c)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	20-12-2022	179 867	191 818
Kredyt bankowy w EUR (d)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	19-07-2019	-	39 715
Kredyt bankowy w EUR (e)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	19-07-2019	-	51 273
Kredyt bankowy w EUR (f)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Euribor 3M+marża	19-07-2019	-	84 937
Kredyt bankowy w PLN (g)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Wibor 1M+marża	19-07-2019	-	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	28-11-2027	103 881	35 649
Kredyt bankowy w PLN (i)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Wibor 3M+marża	28-11-2020	-	138
Kredyt bankowy w PLN (j)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	20-12-2019	-	-
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-06-2019	-	-
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	20-03-2020	-	64 888
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	84 899	84 825
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	14 990	14 982
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	24 978	24 965
Program obligacji (p)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	14 962	14 941
Program obligacji (q)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2022	49 770	49 676
Program obligacji (r)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	28-02-2022	44 815	44 729
Program obligacji (s)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	19-10-2020	-	33 685
Program obligacji (t)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-10-2022	65 561	65 404
Program obligacji (u)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	22-05-2023	59 519	-
				886 734	1 083 391

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2020	7 327	10 625
Kredyt bankowy w EUR (b)	Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Euribor 1M+marża	31-12-2020	7 317	7 115
Kredyt bankowy w EUR (c)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2020	10 124	9 787
Kredyt bankowy w EUR (d)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	19-07-2019	-	2 337
Kredyt bankowy w EUR (e)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	19-07-2019	-	2 270
Kredyt bankowy w EUR (f)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Euribor 3M+marża	19-07-2019	-	1 865
Kredyt bankowy w PLN (g)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Wibor 1M+marża	19-07-2019	-	168
Kredyt bankowy w PLN (h)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	31-12-2020	310	-
Kredyt bankowy w PLN (i)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Wibor 3M+marża	31-12-2020	-	-
Kredyt bankowy w PLN (j)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	20-12-2019	-	33 197
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-06-2019	-	50 132
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	20-03-2020	65 886	930
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2020	618	619
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2020	109	109
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-04-2020	309	310
Program obligacji (p)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-04-2020	184	184
Program obligacji (q)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2020	166	171
Program obligacji (r)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	28-02-2020	757	760
Program obligacji (s)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	20.04.2020 / 19.10.2020	34 157	308
Program obligacji (t)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	20-01-2020	693	724
Program obligacji (u)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	24-02-2020	342	-
				128 299	121 611

- (a) Kredyt w spółce Arkady Wrocławskie zaciągnięty w walucie EUR w dniu 28 lutego 2008 r. wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. W dniu 29 grudnia 2017 r. Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28 lutego 2008 r. przedłużający okres finansowania udzielonego na podstawie umowy kredytu. Kwota udzielonego kredytu ustalona w zawartym aneksie to 25.000.000 EUR, a termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 31 grudnia 2022 r. Przed podpisaniem powyższego aneksu, w dniu 27 grudnia 2017 r. pomiędzy spółką Arkady Wrocławskie S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. i Santander Bank Polska S.A. jako dotychczasowym konsorcjum banków kredytujących został podpisany aneks do umowy kredytu, na mocy którego ING Bank Śląski S.A. dokonał przelewu na rzecz Santander Bank Polska S.A. wierzytelności przysługującej mu z tytułu kredytu udzielonego w ramach konsorcjum bankowego w stosunku do Spółki, a Santander Bank Polska S.A. przelew ten przyjął stając się tym samym jedynym kredytodawcą. Z tą chwilą na Santander Bank Polska S.A. przeniesione zostały wszelkie uprawnienia, prawa i roszczenia (w tym wszystkie zabezpieczenia), jak również wszelkie ryzyka i obowiązki związane z kredytem.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

W dniu 21 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała częściowej spłaty kredytu bankowego w wysokości 5 mln EUR na rzecz Santander Bank Polska S.A. udzielonego na podstawie umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28.02.2008 r. wraz z późniejszymi aneksami. W dniu 28 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu zawartej dnia 28.02.2008 r. celem aktualizacji kwoty zaangażowania oraz zmiany harmonogramu spłat.

- (b) Kredyt w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarty na podstawie umowy z 15 lipca 2011 r. z BNP Paribas Polska S.A. do maksymalnej kwoty 49.000 tys. EUR w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego Wola Center w Warszawie. W dniu 26 czerwca 2014 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego maksymalna kwota kredytu została zwiększona do 55.000 tys. EUR. W dniu 20 września 2018 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego zwiększono kwotę kredytu inwestycyjnego oraz przedłużono okres kredytowania. Kwota udzielonego kredytu inwestycyjnego ustalona w zawartym aneksie to kwota, nie większa niż 54.335.241,03 EUR, w tym nie więcej niż 7.000.000 EUR oraz nie więcej niż 6.000.000 EUR w ramach dwóch nowych, dostępnych transz przewidzianych w związku z aneksem.
- (c) Kredyt w spółce Sky Tower S.A. w EUR na podstawie umowy z 29 grudnia 2012 r. z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A. wraz z późniejszymi zmianami.
- (d) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 14 maja 2014 r. z PKO BP S.A. kredyt w EUR do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 62.000 tys. PLN przeznaczony na częściowe sfinansowanie budowy kompleksu biurowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pod nazwą Silesia Star (etap I) w Katowicach przy ul. Roździeńskiego. W dniu 19 lipca 2019 roku nastąpiła całkowita spłata kredytu.
- (e) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 26 lutego 2016 r. z PKO BP S.A. Kwota kredytu stanowi równowartość w EUR kwoty 63.500 tys. PLN z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star. W dniu 19 lipca 2019 roku nastąpiła całkowita spłata kredytu.
- (f) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 30 listopada 2016 r. z bankiem mBank Hipoteczny S.A. do maksymalnej kwoty 23.700 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Retro Office House. W dniu 19 lipca 2019 roku nastąpiła całkowita spłata kredytu.
- (g) Kredyt odnawialny w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 26 kwietnia 2017 r. z bankiem mBank S.A. do maksymalnej kwoty 6.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Retro Office House. W dniu 19 lipca 2019 roku nastąpiła całkowita spłata kredytu.
- (h) Kredyt w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 34.187 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie.
- (i) Kredyt odnawialny w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 7.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Wola Retro w Warszawie.
- (j) Kredyt w spółce Develia S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2014 r., uruchomiony w dniu 3 września 2015 r. W dniu 21 grudnia 2018 r. zawarty został aneks przedłużający termin spłaty kredytu do dnia 20 grudnia 2019 r. W dniu 19 marca 2019 roku zawarty został aneks do umowy kredytu w sprawie zwolnienia spod hipoteki części nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia - wydania promesy bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali na rzecz nabywców w ramach kolejnego etapu inwestycji „Osiedle na Woli w Warszawie”. W dniu 1 lipca 2019 roku zawarty został aneks do umowy kredytu, na podstawie którego zmianie uległa część zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 20 grudnia 2019 roku nastąpiła całkowita spłata kredytu.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

- (k) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 6 czerwca 2014 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 r.
- (l) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 marca 2015 r. 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 r.
- (m) Obligacje kuponowe – emisja z 10 maja 2016 r. 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 19 sierpnia 2016 r.
- (n) Obligacje kuponowe – emisja z 19 sierpnia 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 r.
- (o) Obligacje kuponowe – emisja z 6 października 2016 r. 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 27 października 2016 r.
- (p) Obligacje kuponowe – emisja z 27 października 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 r.
- (q) Obligacje kuponowe – emisja z 5 grudnia 2017 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r.
- (r) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 28 lutego 2018 r. 45.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 28 lutego 2022 r.
- (s) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 34.000 sztuk niezabezpieczonych 2-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 34.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2020 r.
- (t) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 66.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 66.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2022 r.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

- (u) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 22 maja 2019 r. 60.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 60.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 22 maja 2023 r.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w Nocie 11.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku wyniosło 3,5%. Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku 2018 wyniosło 3,6 %.

Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 2019 i na 31 grudnia 2018 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS i CAP oraz transakcji typu forward ujęta jest w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Długoterminowe	11 983	9 463
Krótkoterminowe	428	-
Razem	12 411	9 463

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

Zmiana transakcji typu COLLAR zawartej przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 1 kwietnia 2019 r. spółka Arkady Wrocławskie w związku z wykonaniem zapisów Aneksu do Umowy Kredytu z dnia 29 grudnia 2017 r. zawartego w dniu 28 marca 2019 r. dokonała obniżenia kwoty transakcji Collar zawartej w dniu 18 stycznia 2018 r. do poziomu ok. 17,1 mln EUR. Termin obowiązywania transakcji nie uległ zmianie.

Zawarcie transakcji pochodnej IRS przez spółkę Sky Tower S.A.

W dniu 28 czerwca 2019 r. Spółka zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej na kwotę 16,013 mln EUR na okres od 01 lipca 2019 r. do 20 grudnia 2022 r.

Zawarcie transakcji typu FX forward przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Spółka zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcje walutowe typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej, na łączną kwotę 36.000 tys. PLN, z terminami wykonania przypadającymi na okres od 30 września 2019 roku do 31 października 2019 roku. Łączna kwota nominalna przedmiotowych transakcji w kwocie bazowej wyniosła 8.336 tys. EUR. W dniu 17 października 2019 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła transakcję wydłużającą okres rozliczenia transakcji nierozliczonej do dnia jej zapadalności, tj. do 31 października 2019 roku. Dla nierozliczonej kwoty 16.366 tys. PLN ustalono nową datę rozliczenia, tj. 31 marca 2020 roku. Kwota nominalna przedmiotowej transakcji w kwocie bazowej wyniosła ok. 3.762 tys. EUR

Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 22 maja 2019 roku nastąpiła emisja 60.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 60.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 22 maja 2023 r.

W dniu 6 czerwca 2019 roku nastąpił wykup 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN

Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

1. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Santander Bank Polska S.A. oraz nadpłaty kapitału w łącznej kwocie 24.231 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 66.748 tys. PLN.
2. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec BNP Paribas Polska S.A. w kwocie 10.031 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 191.388 tys. PLN.
3. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank S.A. i Alior Bank S.A. w kwocie 9.506 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 189.991 tys. PLN.
4. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. Spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. dokonała spłat rat kredytu oraz całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy kompleksu biurowego etap I Silesia Star w łącznej kwocie 41.443 tys. PLN.
5. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. dokonała spłat rat kredytu oraz całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star spłaty tego kredytu w łącznej kwocie 53.600 tys. PLN.
6. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Retro Office House we Wrocławiu dokonała uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 15.096 tys. PLN. W dniu 30 maja 2019 r., zgodnie z umową kredytową, nastąpiła konwersja kredytu i przejście kredytu w okres spłaty. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. spółka dokonała spłat rat kredytu oraz całkowitej spłaty kredytu w łącznej kwocie 100.959 tys. PLN.
7. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp. k. dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego z bankiem mBank S.A. przeznaczonego na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Retro Office House w łącznej wysokości 168 tys. PLN.
8. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 69.808 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 104.191 tys. PLN.
9. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytu odnawialnego z bankiem mBank S.A. przeznaczoną na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Wola Retro w Warszawie spłaty netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w PLN w łącznej wysokości 138 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2019 r. nie występowało zadłużenie z tytułu tej umowy.
10. W dniu 30 lipca 2019 roku Spółka dokonała spłaty części kapitału kredytu w wysokości 700 tys. PLN udzielonego przez Getin Noble Bank. W dniu 20 grudnia 2019 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w wysokości 32.500 tys. zł.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

27. Zobowiązania z tytułu leasingu

W dniu 1 stycznia 2019 roku Grupa Kapitałowa Develia S.A. ujęła wpływ wdrożenia MSSF „Leasing”. Wpływ wdrożenia MSSF 16 został opisany w notce 8 niniejszego sprawozdania finansowego.

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Długoterminowe	18 769	-
Krótkoterminowe	41 512	-
Razem	60 281	-

28. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W dniu 6 grudnia 2013 roku spółka Develia S.A. (wcześniej LC Corp S.A.) nabyła od spółki LC Corp B.V. za cenę 259 mln zł płatną w ratach do 31 grudnia 2019 roku 100% akcji spółki Sky Tower S.A., stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki. W związku z odroczonym terminem płatności ceny za akcje Sky Tower S.A. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tego tytułu zostały ujęte w kwocie zdyskontowanej. W 2019 roku Spółka dokonała spłaty ostatniej raty z tytułu nabycia akcji Sky Tower S.A. w kwocie 40.400 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2019 roku zobowiązanie z tytułu nabycia akcji Sky Tower S.A. zostało spłacone w całości.

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Długoterminowe	-	-
Krótkoterminowe	-	38 996
Razem	-	38 996

29. Zobowiązania

29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	87 210	103 178
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	5 076	5 951
Zobowiązania z tytułu kaucji	33 757	32 802
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-
Inne zobowiązania	1 074	118
RAZEM, w tym:	127 117	142 049
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	127 117	142 049

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
do 1 roku	127 117	142 049
powyżej 1 roku do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	127 117	142 049

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach od 14 do 30 dni.

Zobowiązania budżetowe rozliczane w terminach ustawowych.

Zobowiązania z kaucji są nieoprocentowane i rozliczane w terminach wynikających z zawartych umów.

29.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy oraz leasingu operacyjnego

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu operacyjnego samochodów, dla których Grupa jest leasingobiorcą przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Długoterminowe	-	319
Krótkoterminowe	-	376
Razem	-	695

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów prawa wieczystego użytkowania gruntów (przy założeniu maksymalnego okresu użytkowania wieczystego), dla których Grupa jest leasingobiorcą przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
do 1 roku	-	4 362
powyżej 1 roku do 5 lat	-	14 586
powyżej 5 lat	-	42 658
RAZEM	-	61 606

W dniu 1 stycznia 2019 roku Grupa wdrożyła MSSF 16 „Leasing”. Zgodnie z zapisami MSSF 16 zobowiązania prezentowane do dnia 31 grudnia 2018 roku jako leasing operacyjny zostały zaklasyfikowane jako leasing finansowy i są prezentowane obecnie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Szczegóły dotyczące wdrożenia MSSF 16 „Leasing” zostały opisane w nocie 8.

29.3. Zobowiązania warunkowe

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych spółek Grupy, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, których łączna wysokość zmniejszyła się z kwoty 5.721 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2018 r. do kwoty 5.411 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2019 r.

W wykonaniu Umów sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu, opisanych w pkt. 2.1 Spółka udzieliła kupującemu Ingadi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Ingadi”) oraz Artigo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Artigo”) gwarancje czynszowe na okres 5 lat (obejmujące między innymi powierzchnie niewynajęte), zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Spółkę (jako poręczyciela za LC Corp Invest

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”) jako Sprzedających i dłużników). Na podstawie powyższych poręczeń Spółka zagwarantuje:

- (i) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych, oraz
- (ii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 dotyczących prac wykończeniowych najemców wskazanych w Umowach Przyrzeczonych, oraz
- (iii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z umów gwarancji czynszowych, o których mowa w Przedwstępnych Umowach Sprzedaży, oraz
- (iv) przystąpienie przez Spółkę do długów P20 oraz P21 wynikających z obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych i umów gwarancji czynszowych, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedających, które to okoliczności zostaną opisane w treści poręczeń.

W wykonaniu Przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie, opisanej w Nocie 19 Spółka udzieliła Kupującemu Gisla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością poręczenia za Sprzedającego Warszawa Przyokopowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i dłużnika na podstawie którego Spółka zagwarantowała m.in.:

- (i) wykonanie przez Sprzedającego obowiązków i zobowiązań spółki Warszawa Przyokopowa jako sprzedającego wynikających z umów dotyczących przedmiotu Transakcji, oraz
- (ii) przystąpienie przez Spółkę do długów WP wynikających z obowiązków i zobowiązań WP wynikających z Umowy Przyrzeczonej, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedającego, które to okoliczności zostało opisane w treści poręczenia,
- (iii) zapłatę kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego z winy Sprzedającego.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 36.3 oraz wyżej opisanymi opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew i w związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości, na dzień 31 grudnia 2019 roku spółki z Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

29.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

W roku 2020 Grupa planuje ponieść nakłady na projekty inwestycyjne (zapasy i nieruchomości inwestycyjne) w kwocie 902 milionów złotych.

29.5. Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie toczą się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w Nocie 28.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

30. Rezerwy

Kwoty rezerw oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	22	3 046	-	14	3 082
Utworzone	-	473	10 805	37	11 315
Wykorzystane	-	(245)	-	(2)	(247)
Rozwiązane	-	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2019 roku, w tym:	22	3 274	10 805	49	14 150
-długoterminowe	22	-	5 297	-	5 319
-krótkoterminowe	-	3 274	5 508	49	8 831

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	22	1 785	-	14	1 821
Utworzone	-	1 261	-	-	1 261
Wykorzystane	-	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2018 roku, w tym:	22	3 046	-	14	3 082
-długoterminowe	22	-	-	-	22
-krótkoterminowe	-	3 046	-	14	3 060

31. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	6 857	7 035
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	1 074	1 052
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	-	-
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	282	247
Pozostałe	2 852	2 018
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	11 065	10 352
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet najmu	6 512	1 162
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet mieszkań	343 660	538 788
Przychody przyszłych okresów pozostałe	75	72
Przychody przyszłych okresów	350 247	540 022
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychody przyszłych okresów	361 312	550 374

W roku 2019 spółki zależne z Grupy ujęły w przychodach ze sprzedaży mieszkań kwotę 480.654 tys. PLN, które na dzień 31 grudnia 2018 roku były prezentowane jako „Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet mieszkań”.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

32. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

32.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i obligacji	(53 928)	(14 015)
Zobowiązania inwestycyjne	15 454	1 019
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	40 400	40 400
Zmiana stanu zobowiązań	1 926	27 404

32.2. Inne korekty

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Wycena instrumentów finansowych typu forward	(138)	122
Zmiana salda otwartych rachunków powierniczych	(5 388)	(3 496)
Wdrożenie MSSF 16 "Leasing"	39 826	-
Pozostałe	715	(674)
Inne korekty	35 015	(4 048)

33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku:

31 grudnia 2019 roku

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	44	14 213 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	627 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

31 grudnia 2018 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	761	14 991 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	670 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

Szczegółowe informacje dotyczące wynagrodzenia Zarządu i Rady Nadzorczej zostały przedstawione w nocie 33.4 poniżej.

33.1. Jednostka dominująca dla Grupy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień podpisania sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Develia S.A.

33.2. Wypłata dywidendy przez Develia S.A.

W dniu 13 czerwca 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- Wysokość dywidendy: 120.840.743,97 zł
- Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,27 zł
- Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- Dzień dywidendy: 19 sierpnia 2019 r.
- Termin wypłaty dywidendy: 30 sierpnia 2019 r.

Zgodnie z postanowieniami tej uchwały w dniu 30 sierpnia 2019 r. spółka Develia S.A. dokonała wypłaty dywidendy.

33.3. Wynagrodzenie kluczowej kadry kierowniczej Grupy

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 899	4 919
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	-	-
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego kluczowej kadrze kierowniczej (za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej)	5 899	4 919

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku osoby z kluczowej kadry kierowniczej nie dokonały zakupu lokali mieszkalnych od spółek z Grupy (w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku zakupy lokali mieszkalnych od spółek z Grupy wyniosły 1.571 tys. PLN).

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

33.4. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej jednostki dominującej Grupy i jednostek zależnych przedstawiało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Zarząd – wynagrodzenia	14 213	14 757
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	-	-
Zarząd (jednostki zależne) – wynagrodzenia	-	234
Zarząd (jednostki zależne) - świadczenia w formie akcji własnych	-	-
Rada Nadzorcza – wynagrodzenia	627	670
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	-	-
Razem	14 840	15 661

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

2019

W dniu 27 lipca 2018 roku została zawarta z Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie umowa o świadczenie usług rewizji finansowej oraz innych usług atestacyjnych obejmująca badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Develia S.A. za lata 2018-2020 oraz przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018, 2019 i 2020 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy w roku 2019 wynosi 103 tys. zł tytułem badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Develia S.A. oraz 60 tys. zł tytułem usługi przeglądu sprawozdań finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku.

Ponadto w 2019 roku zostały zawarte bądź obowiązywały 22 umowy z Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie dotyczące badania rocznych sprawozdań finansowych spółek zależnych z Grupy Kapitałowej Develia S.A. Łączne wynagrodzenie z tytułu tych umów wynosi w 2019 roku 337 tys. zł.

2018

W dniu 27 lipca 2018 roku została zawarta z Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie umowa o świadczenie usług rewizji finansowej oraz innych usług atestacyjnych obejmująca badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Develia S.A. za lata 2018-2020 oraz przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018, 2019 i 2020 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy w roku 2018 wynosi 103 tys. zł tytułem badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Develia S.A. oraz 60 tys. zł tytułem usługi przeglądu sprawozdań finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku.

Ponadto w 2018 roku zostały zawarte z Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie 22 umowy dotyczące badania rocznych sprawozdań finansowych spółek zależnych z Grupy Kapitałowej Develia S.A. Łączne wynagrodzenie z tytułu tych umów wynosi w 2018 roku 337 tys. zł.

35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe i obligacje, a także instrumenty pochodne takie jak transakcje terminowe typu forward oraz transakcje zabezpieczające ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS i CAP. Głównym celem kredytów i obligacji jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Przejściowe nadwyżki finansowe Grupa deponuje w bankach jako lokaty krótkoterminowe. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

W 2013 roku Grupa rozszerzyła politykę rachunkowości o wytyczne w zakresie Rachunkowości zabezpieczeń instrumentów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej, którą kontynuuje w kolejnych latach. Wycena tego typu transakcji zabezpieczających na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku zaprezentowana została w Nocie 28.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe i ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

35.1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, opartych na zmiennej stopie. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu. Zgodnie z zawartymi długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi zostały zawarte przez odpowiednie spółki transakcje typu IRS i CAP zabezpieczające ryzyko stóp procentowych. Ilościowe ekspozycje na ryzyko stopy procentowej przedstawiono w Nocie 35.2

35.2. Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe wynikające z obsługi kredytu walutowego jest ograniczane przez pobieranie czynszów z najmu indeksowanych do waluty kredytu finansującego inwestycję. Ryzyko spowodowane różnicami czasowymi pomiędzy fakturowaniem a spłatą kredytu jest ograniczane, w zależności od sytuacji rynkowej, przez zakup odpowiedniej kwoty waluty w terminach fakturowania czynszów.

Ryzyko walutowe związane z uruchamianiem kredytu walutowego (finansowanie nieruchomości inwestycyjnej w budowie) ograniczone jest przez zawarcie transakcji zabezpieczających typu forward.

Ponadto wyceny wartości godziwej aktywów w EUR (nieruchomości inwestycyjne), wyrażone w sprawozdaniu finansowym według średniego kursu NBP oraz wycena kredytów w EUR, wykazywanego w sprawozdaniu według tego samego kursu może powodować powstawanie istotnych niezrealizowanych różnic kursowych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników. Ze względu na dużą niestabilność kursu euro w ostatnich latach wrażliwość wyniku finansowego dla tego roku zaprezentowano przy zmianie o 20 groszy.

	Wzrost/spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny w tys. PLN
31 grudnia 2019 roku	+ 0,20	35 262	35 262
	- 0,20	(35 262)	(35 262)
31 grudnia 2018 roku	+ 0,20	41 160	41 160
	- 0,20	(41 160)	(41 160)

35.3. Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczące. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych oraz domów ryzyko kredytowe nie występuje, gdyż ich sprzedaż na rzecz klientów indywidualnych dokonywana jest zaliczkowo.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 35.484 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 21. Należności z tytułu najmu w wysokości 12.768 tys. złotych zabezpieczone były wpłaconymi kaucjami w wysokości 14.108 tys. złotych w pozostałej zaś części zabezpieczone są gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

W odniesieniu do aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy jest minimalne, ponieważ Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

35.4. Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i obligacje.

Grupa zawiera z różnymi bankami umowy kredytowe w celu finansowania realizowanych inwestycji. Terminy spłaty kolejnych rat dostosowuje się do przewidywanych wpływów ze sprzedaży w poszczególnych inwestycjach.

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku według daty zapadalności na podstawie niezdyktowanych płatności wynikających z zawartych umów.

31 grudnia 2019

Oprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	103 455	140 000	161 000	60 000	-	-	464 455
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	7 452	7 452	52 167	-	-	-	67 071
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	7 461	7 746	8 040	8 347	8 662	152 043	192 299
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	10 124	10 561	169 292	-	-	-	189 977
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	310	3 791	3 914	4 041	4 173	87 962	104 191
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
	128 802	169 550	394 413	72 388	12 835	240 005	1 017 993

Nieoprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	127 117	-	-	-	-	-	127 117
	127 117	-	-	-	-	-	127 117

Poniższa tabela przedstawia podział zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku z terminem płatności do 1 roku:

31 grudnia 2019

Oprocentowane (w tys. PLN)

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	708	67 028	35 719	103 455
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	1 863	5 589	7 452
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	1 840	5 621	7 461
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	2 523	7 601	10 124
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	-	310	310
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-
	708	73 254	54 840	128 802

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

31 grudnia 2018

Oprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	54 311	99 000	140 000	161 000	-	-	454 311
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	33 200	-	-	-	-	-	33 200
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	10 750	10 750	10 750	64 500	-	-	96 750
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	7 258	7 534	7 822	8 118	8 428	165 156	204 316
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	9 787	10 193	10 664	170 943	-	-	201 587
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	2 337	2 396	2 459	2 523	2 589	29 748	42 052
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	2 270	2 334	2 404	2 473	2 545	41 517	53 543
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	1 865	3 273	3 373	3 476	3 581	71 234	86 802
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	168	-	-	-	-	-	168
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	106	1 297	1 339	1 383	31 524	35 649
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	138	-	-	-	-	138
	121 946	135 724	178 769	414 372	18 526	339 179	1 208 516

Nieoprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	-	-	-	-	-	40 400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	142 049	-	-	-	-	-	142 049
	182 449	-	-	-	-	-	182 449

Poniższa tabela przedstawia podział zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji na dzień 31 grudnia 2018 roku z terminem płatności do 1 roku:

31 grudnia 2018

Oprocentowane (w tys. PLN)

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	729	1 675	51 907	54 311
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	33 200	33 200
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	2 688	8 062	10 750
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	1 789	5 469	7 258
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	2 413	7 374	9 787
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	580	1 757	2 337
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	564	1 706	2 270
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	-	1 865	1 865
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	168	168
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	-	-	-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-
	729	9 709	111 508	121 946

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

36. Instrumenty finansowe

36.1. Wartości godziwe

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy w podziale na poszczególne kategorie aktywów i pasywów zgodnie z MSSF 9:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	411 556	518 066
Należności długoterminowe	8 699	12 749
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności <i>(bez należności budżetowych)</i>	36 391	17 431
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	25 576	20 188
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	340 890	467 698
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	239	102
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	239	102
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 197 355	1 380 096
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	1 015 033	1 205 002
Zobowiązania z tytułu leasingu	60 281	-
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	-	38 996
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania <i>(bez zobowiązań budżetowych)</i>	122 041	136 098
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	12 411	9 463
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	12 411	9 463

Wartości godziwe pozycji zaprezentowanych w powyższej tabeli zbliżone są do ich wartości bilansowych.

36.2. Ryzyko stopy procentowej

W poniższych tabelach przedstawiona została wartość bilansowa zobowiązań finansowych Grupy wycenianych według zamortyzowanego kosztu narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

31 grudnia 2019

Oprocentowanie stałe – pod tabelą poniżej wykazane są transakcje zabezpieczające ryzyko stóp procentowych zawarte w związku z umowami kredytowymi w EUR

Oprocentowanie zmienne (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	103 221	139 829	160 146	59 519	-	-	462 715
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*)	7 327	7 452	51 969	-	-	-	66 748
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (**)	7 317	7 746	8 040	8 347	8 662	151 276	191 388
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (***)	10 124	10 561	169 306	-	-	-	189 991
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	310	3 791	3 914	4 041	4 173	87 962	104 191
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
	128 299	169 379	393 375	71 907	12 835	239 238	1 015 033

(*) Spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (CAP) na kwotę bazową 22,5 mln EUR na okres od 18.01.2018 r. do 30.12.2022 r. W dniu 1.04.2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała obniżenia kwoty transakcji Collar zawartej do poziomu ok. 17,1 mln EUR. Termin obowiązywania transakcji nie uległ zmianie,

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

(**) Spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 31,2 mln EUR na okres od 31.12.2014 r. do 31.12.2019 r., na kwotę bazową 8,8 mln EUR na okres 30.06.2015 r. do 30.06.2020 r. oraz na kwotę bazową od 2,8 mln EUR do 40,5 mln EUR na okres od 28.09.2018 do 30.06.2026 r.,

(***) Spółka Sky Tower S.A. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 16,4 mln EUR na okres od 30.06.2016 do 01.07.2019 r. oraz na kwotę bazową 18,1 mln EUR na okres od 29.09.2016 do 30.09.2019 r. W dniu 28.06.2019 r. Spółka Sky Tower S.A. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko wzrostu stopy procentowej (IRS) na kwotę 16,013 mln EUR na okres od 01 lipca 2019 r. do 20 grudnia 2022 r.

31 grudnia 2018

Oprocentowanie stałe – pod tabelą poniżej wykazane są transakcje zabezpieczające ryzyko stóp procentowych zawarte w związku z umowami kredytowymi w EUR

Oprocentowanie zmienne (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	54 247	98 573	139 713	159 809	-	-	452 342
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	33 197	-	-	-	-	-	33 197
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	10 625	10 624	10 625	64 390	-	-	96 264
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*)	7 115	7 391	7 679	7 975	8 285	164 797	203 242
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (**)	9 787	10 193	10 664	170 961	-	-	201 605
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (***)	2 337	2 396	2 459	2 523	2 589	29 748	42 052
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (****)	2 270	2 334	2 404	2 473	2 545	41 517	53 543
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	1 865	3 273	3 373	3 476	3 581	71 234	86 802
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	168	-	-	-	-	-	168
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	106	1 297	1 339	1 383	31 524	35 649
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	138	-	-	-	-	138
	121 611	135 028	178 214	412 946	18 383	338 820	1 205 002

(*) Spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (CAP) na kwotę bazową 22,5 mln EUR na okres od 18.01.2018 r. do 30.12.2022 r.,

(**) Spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 31,2 mln EUR na okres od 31.12.2014 r. do 31.12.2019 r., na kwotę bazową 8,8 mln EUR na okres 30.06.2015 r. do 30.06.2020 r. oraz na kwotę bazową 2,8 mln EUR na okres od 28.09.2018 do 30.06.2026 r.,

(***) Spółka Sky Tower S.A. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 16,4 mln EUR na okres od 30.06.2016 do 01.07.2019 r. oraz na kwotę bazową 18,1 mln EUR na okres od 29.09.2016 do 30.09.2019 r.

(****) Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 7,5 mln EUR na okres od 31.12.2014 r. do 31.12.2020 r.

(*****) Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (IRS) na kwotę bazową 7,4 mln EUR na okres od 31.08.2017 r. do 31.12.2025 r.

Wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

	EURIBOR		WIBOR	
	Wzrost/spadek stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN
31 grudnia 2019 roku	1%	(2 249)	(2 249)	(2 249)
	-1%	2 249	2 249	2 249
31 grudnia 2018 roku	1%	(1 975)	(2 522)	(2 522)
	-1%	1 975	2 522	2 522

36.3. Zabezpieczenia

Główne zabezpieczenia spłaty kredytów ustanowione na dzień 31 grudnia 2019 roku w podziale na grupy zostały przedstawione poniżej.

Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
 - hipoteka kaucyjna (*kredyt w EUR*) – do kwoty 37.500 tys. EUR,
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez Develia S.A.- do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (*kredyt w EUR*) – do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc z należących do Develia S.A. 113.700.000 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 1 PLN każda w kapitale zakładowym Arkady Wrocławskie S.A., obciążonych zastawem rejestrowym na podstawie umowy zastawu finansowego i rejestrowego na akcjach w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczonej wierzytelności
 - kaucja w wysokości 500 tys. EUR.
2. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej (COLLAR) (umowa hedgingowa), które zostały zawarte po dniu bilansowym na podstawie umowy ramowej, ustanowione przez Arkady Wrocławskie S.A.:
 - hipoteka umowna do kwoty 8.250 tys. PLN,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc do łącznej kwoty 8.250 tys. PLN.
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. które wygasły w dniu 29 stycznia 2020 r. w związku ze spłatą zobowiązań z tytułu kredytu:
 - umowna hipoteka kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 75.957.124,43 EUR,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. wraz z zastawem finansowym,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 82.500.000 EUR.
4. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 1 czerwca 2012 r., ustanowione przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. które wygasły w dniu 29 stycznia 2020 r. w związku ze spłatą zobowiązań:
 - hipoteka umowna do kwoty 135.000 tys. PLN,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego do łącznej kwoty 135.000 tys. PLN.
5. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Sky Tower S.A.:
 - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 90.000.000 EUR,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
 - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000.000 EUR,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

6. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 27 grudnia 2012 r., ustanowione przez Sky Tower S.A.
 - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 44.000.000 EUR,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
7. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.:
 - hipoteka umowna do sumy 36.280.500,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank Hipoteczny S.A.,
 - hipoteka umowna do sumy 15.000.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
 - hipoteka umowna do sumy 10.500.000,00 PLN na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 36.280.500,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 15.000.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 10.500.000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - umowa przelewu wierzytelności z wszelkich zawartych przez kredytobiorcę umów związanych z inwestycją realizowaną na nieruchomości;
 - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR na rzecz mBank Hipoteczny S.A.;
 - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR oraz do kwoty 10.500.000 PLN na rzecz mBank S.A.;
 - umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę, Develia S.A. oraz innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank S.A. oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielami nadrzędnymi, w tym przelewu na zabezpieczenie na rzecz banku wszystkich wierzytelności podporządkowanych zgodnie z ww. umową,
 - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego ,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Develia S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 3.576.261,90 EUR,
 - umowa poręczenia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. na podstawie której Develia S.A. poręczy za kredytobiorcę do częściowej kwoty zobowiązań kredytobiorcy w związku ze spełnieniem poziomu wskaźnika DSCR,
 - zobowiązanie do zawarcia umowy wsparcia kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego ,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Develia S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 558.660,50 EUR,
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

- komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez Develia S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez Develia S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
 - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez Develia S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
 - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiórce rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez kredytobiorcę, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
 - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiórce rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez kredytobiorcę, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
 - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiórce rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez kredytobiorcę, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
8. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej, ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na zabezpieczenie umowy kredytu na rzecz mBank S.A.:
- umowna hipoteka do kwoty 32.235.000 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.,
 - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 32.235.000 PLN na rzecz mBank S.A.;
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie do kwoty 32.235.000 PLN w trybie art. 777 KPC.

37. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku i do 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia do kapitału własnego. Zasady Grupy stanowią, by wskaźnik ten był nie wyższy niż 5. Do zadłużenia Grupa wlicza oprocentowane

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

kredyty, obligacje, zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania.

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	1 015 033	1 205 002
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	-	38 996
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	127 117	142 049
A. Zadłużenie	1 142 150	1 386 047
B. Kapitał własny	1 492 111	1 497 799
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,8	0,9

38. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

1) Sprzedaż nieruchomości Wola Center

- W dniu 29 stycznia 2020 r., w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 24 września 2019 r., spółka zależna od Emitenta Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. zawarła z podmiotem niepowiązanym przyrzeczoną umowę sprzedaży, dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie przy ul. Przyokopowej 33 wraz z prawem własności budynku biurowego posadowionego na tym gruncie znanego jako budynek „Wola Center”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością za cenę 101.900.000 EUR (powiększoną o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji). Z uzyskanej z ceny sprzedaży spłacony został w całości kredyt bankowy wynikający z umowy zawartej przez Spółkę z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie w kwocie 45.246.208,46 EUR, zaciągnięty na potrzeby realizacji budynku „Wola Center”. Z tą chwilą wygasły również wszystkie zabezpieczenia ustanowione w związku z umową kredytową i umową zabezpieczającą przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe)

2) Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

- W dniu 29 stycznia 2020 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała w całości spłaty kredytu bankowego udzielonego na podstawie umowy z 15 lipca 2011 r. z BNP Paribas Polska S.A. wraz z późniejszymi zmianami w łącznej kwocie 45.246.208,46 EUR oraz dokonała rozliczenia zawartych na dzień spłaty transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stóp procentowych w łącznej wysokości 3.468.899,70 EUR.

3) Zmiany w organach Spółki

- W dniu 8 stycznia 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, ustaliło skład Rady Nadzorczej Emitenta na 7 osób a następnie powołało z dniem 8 stycznia 2020 r. do Rady Nadzorczej Pana Artura Osuchowskiego.
- W dniu 26 lutego 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki działając na podstawie art. 383 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, podjęła uchwałę, zgodnie z którą postanowiła oddelegować Pana Michała Hulbója do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki na okres od dnia 29 lutego 2020 r. do dnia 29 maja 2020 r.

4) Nabycie i sprzedaż nieruchomości przez spółki Grupy

- W dniu 10 lutego 2020 r. Spółka jako Kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę nabycia prawa własności nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Letnickiej o powierzchni 0.0563 ha wraz z innymi świadczeniami wymienionymi w umowie za cenę 953.914,00 zł netto powiększoną o podatek VAT
- W dniu 27 lutego 2020 r. Spółka jako Kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotu niepowiązanego z Emitentem prawo własności nieruchomości położonej w Wrocławiu przy ul. Orawskiej. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 2,4272 ha. Cena netto za Nieruchomość została określona na kwotę netto 29.500.000,00 zł, powiększoną o podatek VAT

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach złotych)

5) Zmiana dokumentacji programu emisji obligacji

- W dniu 5 marca 2020 roku pomiędzy Emitentem a mBank S.A. został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku ("Umowa Programowa"), na podstawie której Emitent ustanowił program emisji obligacji Emitenta do łącznej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 400.000.000 PLN ("Program Emisji"). Zawarcie aneksu do Umowy Programowej dostosowuje Umowę Programową oraz dokumentację Programu Emisji do zmienionych przepisów prawa mających zastosowanie do emisji obligacji. Obligacje emitowane w ramach zmienionego Programu Emisji ("Obligacje") będą proponowane do nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2019 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia S.A.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Michał Hulbój
p.o. Prezesa Zarządu

Mirosław Kujawski
Członek Zarządu

Tomasz Wróbel
Członek Zarządu

Paweł Ruszczak
Członek Zarządu
ds. Finansowych

Lidia Kotowska
Dyrektor Departamentu
Rachunkowości

Anna Gremblewska-Nowak
Główny Księgowy

Michał Michalczyk
Kierownik sprawozdawczości
finansowej i konsolidacji

Wrocław, dnia 12 marca 2020 roku