



ROCZNE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
CAPITAL PARK S.A.
ZA 2018 ROK

GRUPA CAPITAL PARK

WYBRANE DANE FINANSOWE

	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 269 448	295 220	1 293 110	310 031	1 268 583	286 750
Inwestycje w jednostki zależne	589 891	137 184	593 768	142 360	618 308	139 762
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 135	6 776	107 270	25 719	86 168	19 478
Kapitał własny	940 269	218 667	954 844	228 930	976 301	220 683
Zobowiązania długoterminowe	256 389	59 626	192 534	46 161	108 113	24 438
Zobowiązania krótkoterminowe	72 791	16 928	145 732	34 940	184 169	41 630

	01.01.2018 - 31.12.2018		01.01.2017 - 31.12.2017		01.01.2016 - 31.12.2016	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody z tytułu dywidend	-	-	-	-	2 107	481
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	(1 074)	(252)	(25 581)	(6 027)	12 928	2 955
Zysk/Strata przed opodatkowaniem	(376)	(88)	(24 532)	(5 779)	14 599	3 336
Zysk/Strata netto	(19 516)	(4 574)	(22 379)	(5 272)	8 410	1 922
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 220)	(286)	(3 676)	(866)	(8 546)	(1 987)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(56 683)	(13 184)	(16 077)	(3 788)	93 421	21 384
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(20 232)	(4 742)	40 855	9 337	(9 738)	(2 225)

JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
CAPITAL PARK S.A.
ZA 2018 ROK

SPIS TREŚCI

I.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
II.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
III.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
IV.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
V.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	11
VI.	INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	19
NOTA 1.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	35
NOTA 2.	POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM	36
NOTA 3.	INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	37
NOTA 4.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	37
NOTA 5.	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	37
NOTA 6.	NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	38
NOTA 7.	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	38
NOTA 8.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	38
NOTA 9.	KAPITAŁY WŁASNE	39
NOTA 10.	POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH	40
NOTA 11.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW	41
NOTA 12.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	42
NOTA 13.	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	43
NOTA 14.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	44
NOTA 15.	PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	45
NOTA 16.	KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM	47
NOTA 17.	PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	48
NOTA 18.	KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	48
NOTA 19.	POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE	48
NOTA 20.	POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE	48
NOTA 21.	ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	48
NOTA 22.	POLITYKA DYWIDENDY	49
NOTA 23.	INSTRUMENTY FINANSOWE	49
NOTA 24.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	51
NOTA 25.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	54
NOTA 26.	INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	54
NOTA 27.	ZATRUDNIENIE	56
NOTA 28.	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH	56
NOTA 29.	PROGRAM MOTYWACYJNY	56
NOTA 30.	WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ	58
NOTA 31.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE	58
NOTA 32.	ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI	58
NOTA 33.	ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	59

I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2018 /badane/	31.12.2017 /badane/	31.12.2016 /badane/
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	589 891	593 768	618 308
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	3	33 720	26 923	26 324
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	475 368	355 151	276 726
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5,15	-	27 810	27 606
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4	12 554	6 830	12 667
Pozostałe należności długoterminowe		673	-	12
		1 112 206	1 010 482	961 643
Aktywa obrotowe				
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	127 636	172 325	212 088
Należności handlowe i pozostałe należności	6	463	3 016	8 661
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	8	17	23
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	29 135	107 270	86 168
		157 241	282 628	306 940
AKTYWA RAZEM		1 269 448	1 293 110	1 268 583

PASYWA	Nota	31.12.2018 /badane/	31.12.2017 /badane/	31.12.2016 /badane/
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	9	107 495	106 484	106 202
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		797 655	858 320	858 320
Kapitał zapasowy pozostały		40 620	5 795	14 740
Kapitał rezerwowany z emisji akcji oczekujących na rejestrację		-	45	170
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		14 014	10 040	9 274
Niepodzielony wynik finansowy		-	(3 461)	(20 815)
Wynik finansowy bieżącego okresu		(19 516)	(22 379)	8 410
		940 269	954 844	976 301
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10	5 353	6 059	8 317
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	12	196 435	165 716	55 374
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	11	42 513	-	21 904
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14,15	12 089	20 759	22 518
		256 389	192 534	108 113
Zobowiązania krótkoterminowe				
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10	57 992	59 303	57 703
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	12	12 395	53 603	113 039
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	11	169	31 188	11 643
Zobowiązania handlowe	13	114	261	461
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	14	2 121	1 377	1 323
		72 791	145 732	184 169
PASYWA RAZEM		1 269 448	1 293 110	1 268 583

II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	12 miesięcy 2018 /badane/	12 miesięcy 2017 /badane/	12 miesięcy 2016 /badane/
Przychody ze sprzedaży		152	241	254
Przychody z tytułu dywidend		-	-	2 107
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów		-	-	(565)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych		(8 387)	(27 360)	(5 781)
Przychody z tytułu odsetek	17	24 236	23 840	36 151
Koszty z tytułu odsetek	18	(12 454)	(16 094)	(17 244)
Koszty osobowe	16	(744)	(733)	(575)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	16	(2 265)	(2 941)	(2 066)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	16	(5 609)	(1 718)	(3 022)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	3	3 997	(816)	3 669
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(1 074)	(25 581)	12 928
Pozostałe przychody finansowe	19	5 977	3 470	5 035
Pozostałe koszty finansowe	20	(5 279)	(2 421)	(3 364)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(376)	(24 532)	14 599
Podatek dochodowy	15	(19 140)	2 153	(6 189)
Zysk (strata) netto		(19 516)	(22 379)	8 410
Suma dochodów całkowitych		(19 516)	(22 379)	8 410
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)				
Podstawowy za okres obrotowy		(0,18)	(0,21)	0,08
Rozwodniony za okres obrotowy		(0,18)	(0,21)	0,08

III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji po- wyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowo- wy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2018	106 484	858 320	5 795	10 040	45	(3 461)	(22 379)	954 844
Emisja akcji	1 011	-	-	-	(45)	-	-	967
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	3 975	-	-	-	3 975
Podział zysku netto	-	(60 665)	34 825	-	-	3 461	22 379	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	(19 516)	(19 516)
Razem transakcje z właścicielami	1 011	(60 665)	34 825	3 975	(45)	3 461	2 863	(14 573)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	(19 516)	(19 516)
Kapitał własny na dzień 31.12.2018	107 495	797 655	40 620	14 014	-	-	(19 516)	940 269

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji po- wyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowo- wy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2017	106 202	858 320	14 740	9 274	170	(20 815)	8 410	976 301
Emisja akcji	282	-	-	-	(125)	-	-	157
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	765	-	-	-	765
Podział zysku netto	-	-	(8 944)	-	-	17 354	(8 410)	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	(22 379)	(22 379)
Razem transakcje z właścicielami	106 484	858 320	5 795	10 040	45	(3 461)	(22 379)	954 845
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31.12.2017	106 484	858 320	5 795	10 040	45	(3 461)	(22 379)	954 844

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji po- wyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały wła- sne
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	105 348	858 320	24 543	7 357	-	(20 815)	(9 804)	964 949
Emisja akcji	854	-	-	-	170	-	-	1 024
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	1 917	-	-	-	1 917
Podział zysku netto	-	-	(9 804)	-	-	-	9 804	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	8 410	8 410
Razem transakcje z właścicielami	106 202	858 320	14 740	9 274	170	(20 815)	8 410	976 301
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31.12.2016	106 202	858 320	14 740	9 274	170	(20 815)	8 410	976 301

IV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(1 340)	(4 136)	(8 695)
Odsetki otrzymane	120	460	149
Gotówka z działalności operacyjnej	(1 220)	(3 676)	(8 546)
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	-	-	-
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 220)	(3 676)	(8 546)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Spłata pożyczek wewnątrzgrupowych	6 706	44 393	169 142
Odsetki otrzymane	7 560	4 103	17 190
Zbycie udziałów, zwrot dopłat	-	-	10 043
Wpływy z tytułu dywidendy	-	-	2 107
Nabycie udziałów	-	(6)	-
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(73 401)	(64 564)	(105 061)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	(3)	-
Inne wpływy inwestycyjne	2 453	-	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(56 683)	(16 077)	93 421
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy z emisji akcji	-	156	-
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	-	-	3 803
Wpływ kredytów	43 262	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	29 639	162 397	14 980
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(46 115)	(108 886)	-
Odsetki zapłacone	(12 313)	(12 023)	(12 157)
Spłata otrzymanych pożyczek od podmiotów powiązanych	(2 855)	(789)	-
Spłaty kredytów	(31 850)	-	(16 364)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(20 232)	40 855	(9 738)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(78 135)	21 102	75 137
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(78 135)	21 102	75 137
F. Środki pieniężne na początek okresu	107 270	86 168	11 031
G. Środki pieniężne na koniec okresu	29 135	107 270	86 168
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	1 290	12 099	1 586

V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż wedle najlepszej wiedzy Zarządu, niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe CAPITAL PARK S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy. Jednostkowe sprawozdanie zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Jednostkowe roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę Capital Park S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu raportowym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Warszawa, 11 kwietnia 2019 r.

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie firmy audytorskiej uprawnionej do badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego*

Zarząd oświadcza:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CAPITAL PARK S.A. za 2018 rok zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- w Spółce są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, firma audytorska została wybrana przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą nr 3/06/2017 z 20 czerwca 2017 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta działającego w imieniu firmy audytorskiej.

Warszawa, 11 kwietnia 2019 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

* Na podstawie § 70 ust. 1 pkt. 7) oraz § 71 ust. 1 pkt. 7) Rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	02-797 Warszawa, ul. Klimczaka 1
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">• działalność holdingowa• realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków• kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	373001
Numer statystyczny REGON:	142742125

2. CZAS TRWANIA

Spółka Capital Park S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

3. IDENTYFIKACJA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, składające się z:

- Jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 31 grudnia 2018 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 269 448 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, wykazującego stratę netto 19 516 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia

2018 roku, wykazującego zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 14 586 tys. PLN,

- Jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 78 135 tys. PLN,
- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień

i jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe składa się z 60 kolejno numerowanych stron. Poprzez dzień

raportowy uważa się 31 grudnia 2018 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku.

4. OKRESY PREZENTOWANE

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Dane porównawcze rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- według stanu na 31 grudnia 2017 roku oraz według stanu na 31 grudnia 2016 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 oraz za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 r. roku dla sprawozdania z zysków

lub strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ RAPORTOWY:

Organami Spółki są Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Zarząd:

Prezes Zarządu	Jan Motz
Członek Zarządu	Marcin Juszczyk
Członek Zarządu	Kinga Nowakowska

Rada Nadzorcza:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Keith Breslauer
Członek Rady Nadzorczej	Katarzyna Ishikawa
Członek Rady Nadzorczej	Shane Law
Członek Rady Nadzorczej	Jacek Kseń
Członek Rady Nadzorczej	Anna Frankowska-Gzyra
Członek Rady Nadzorczej	Matthew Utting

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

Od 13 grudnia 2013 r. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

7. BIEGLI REWIDENCI

PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. k. (dawniej: PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o.).

8. PRAWNICY

Ishikawa Broclawik Sajna Sp.j. Adwokaci i Radcowie Prawni

9. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A., Getin Noble Bank S.A.

10. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

Według stanu na dzień raportowy roku akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S.à r.l.	76 924 836	71,56%	76 924 836	69,77%
Jan Motz	3 209 253	2,99%	5 974 493	5,42%
Metlife OFE	12 904 350	12,00%	12 904 350	11,70%
Pozostali	14 456 704	13,45 %	14 456 704	13,11%
Razem	107 495 143	100,00%	110 260 383	100,00%

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	70 943 843	65,99%	70 943 843	64,34%
CP Holdings S.à r.l.	5 980 993	5,56%	5 980 993	5,42%
Jan Motz	3 209 253	2,99%	5 974 493	5,42%
Metlife OFE	12 904 350	12,00%	12 904 350	11,70%
Pozostali	14 456 704	13,45%	14 456 704	13,11%
Razem	107 495 143	100,00%	110 260 383	100,00%

Jednostką dominującą Capital Park S.A. jest CP Holdings S.a r.l. należący do londyńskiej Patron Capital Partners Group. Na 31 grudnia 2018 r. CP Holdings S.a r.l. posiadał 71,56% kapitału zakładowego i 69,77% praw głosu w Spółce. Na 31 grudnia 2018 r. 22% akcji Spółki posiadały otwarte fundusze emerytalne, w tym Metlife OFE z 12,00% udziałem. 4,17% akcji Spółki reprezentujących 6,57% ogólnej liczby głosów na WZ należy do Zarządu Capital Park, w tym do Jana Motza, założyciela Grupy Capital Park i Prezesa Zarządu, który posiada 2,99% akcji Spółki, stanowiące 5,42% ogólnej liczby głosów na WZ, Marcin Juszczak, Członek Zarządu, który posiada 0,94% akcji Spółki, co stanowi 0,91% ogólnej liczby głosów na WZ oraz Kinga Nowakowska, która posiada 0,25% akcji Spółki, co stanowi 0,24% ogólnej liczby głosów na WZ. 8 marca 2019 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od CP Holdings S.à r.l. Luksemburga („CPH”), że 8 marca 2019 r. CPH i MIRELF VI BV z Amsterdamu, Holandia („MIRELF”), podpisały warunkową umowę sprzedaży przez CPH MIRELF 100% udziałów w Townsend Holding BV z Amsterdam, Holandia

(„Townsend Holding”) (Umowa sprzedaży i zakupu całego wyemitowanego kapitału zakładowego Townsend Holding BV) („Udziały”), która jest właścicielem 65,997% kapitału zakładowego Capital Park S.A. (Spółka). MIRELF jest funduszem kontrolowanym przez Madison International Realty LLC, globalnego inwestora w nieruchomości. Zgodnie z powiadomieniem umowa została poddana egzekucji z zastrzeżeniem warunku. Warunkiem nabycia przez MIRELF Udziałów jest, m.in., uzyskanie przez MIRELF zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji. Zakup akcji pociągnie za sobą zobowiązanie MIRELF do ogłoszenia wezwania do składania ofert na akcje Spółki zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. wezwanie na wiele akcji Spółki, które skutkowałyby uzyskaniem 66% ogólnej liczby głosów) prawa w Spółce).

11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Capital Park i sporządza sprawozdanie skonsolidowane. Na dzień raportowy w skład Grupy Kapitałowej Capital Park wchodziły następujące jednostki zależne i współzależne:



Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wprowadzone zostały niżej wymienione zmiany w strukturze Grupy. Zmiany te są wynikiem działań zmierzających do uproszczenia struktury Grupy kapitałowej mających na celu zwiększenia przejrzystości Grupy, usprawnienie wewnętrznych przepływów finansowych oraz eliminację zbędnych kosztów.

Połączenie spółek zależnych

W I kwartale 2018 r. nastąpiły połączenia spółek zależnych:

31 stycznia 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników CP Management Sp. z o.o. z 22 grudnia 2017 r. nastąpiło połączenie spółek zależnych: DT-SPV 12 Sp. z o.o., Capital Park Opole Sp. z o.o., Silverado Investments Sp. z o.o., Vera Investments - Bis Sp. z o.o., Elena Investments Sp. z o.o., CP Invest S.A. ze spółką CP Management Sp. z o.o.

Połączenie spółek nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych oraz podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej tj. CP Management Sp. z o.o. z kwoty 16 234 tys. PLN do kwoty 69 471 tys. PLN poprzez ustanowienie 106 474 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 PLN (kwota nie w tysiącach) każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez jednostkę dominującą.

W II kwartale 2018 r. nastąpiły połączenia spółek zależnych:

- CP Property „SPV1” Sp. z o. o połączone z CP Property 1 Sp. z o.o. (dawna SO SPV 106 Sp. z o.o., spółka przejmująca),

- CP Property „SPV2” Sp. z o. o. połączone z CP Property 2 Sp. z o.o. (spółka przejmująca),
- CP Property „SPV3” Sp. z o. o. połączone z CP Property 3 Sp. z o.o. (spółka przejmująca),
- CP Property „SPV4” Sp. z o. o. połączone z CP Property 4 Sp. z o.o. (spółka przejmująca),
- CP Property „SPV5” Sp. z o. o. połączone z CP Property 3 Sp. z o.o. (spółka przejmująca)
- CP Property „SPV6” Sp. z o. o. połączone z CP Property 5 Sp. z o.o. (spółka przejmująca). Uchwały o połączeniu zostały podjęte 17 maja 2018 r.

Połączenie spółek nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych oraz podwyższenie kapitału zakładowego spółek przejmujących.

Sprzedaż jednostki zależnej

W II kwartale 2018 r. Grupa sprzedała jednostkę zależną CP Property Sp. z o. o.

Likwidacja spółek luksemburskich

W II kwartale 2018 r. dokonano likwidacji poniższych spółek z siedzibą w Luksemburgu:

- CP Property S.à r.l.,
- CP Property S.C SP,
- CP Property 2 S.C SP,
- CP Property 3 S.C SP,
- CP Property 4 S.C SP.

12. WALUTA

Jednostkowe roczne sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych polskich (PLN), o ile nie podano inaczej.

13. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut.

Kurs EUR/PLN	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,3000	4,1709	4,4240
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2669	4,2447	4,3757

14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z odpowiednimi MSSF i interpretacjami wydanymi przez RMSR, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE) na 31 grudnia 2018 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych, dokonująca badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z

badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą z 10 lipca 2018 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

15. ZATWIERDZENIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało opublikowane 12 kwietnia 2019 r. i podpisane przez Zarząd 11 kwietnia 2019 roku.

Warszawa, 11 kwietnia 2019 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Marcin Jeremicz
Główny Księgowy

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

VI. INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE), mających zastosowanie do sprawozdań finansowych rozpoczynających

się po 1 stycznia 2018 r. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF składają się z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Interpretacji wydanych przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, które są walutą funkcjonalną i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem zobowiązań z tytułu kredytów i wyemitowanych obligacji wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało badaniu biegłego rewidenta. Raport z badania publikowany jest razem z niniejszym jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

3. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Udziały w spółkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych są ujmowane zgodnie z MSR 28 w cenie nabycia.

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości tych inwestycji pod kątem utraty wartości zgodnie z MSR 36.

Wśród przesłanek do dokonania testu na utratę wartości danej inwestycji w innej jednostce zależnej można wymienić:

- istotną różnicę pomiędzy wartością tej inwestycji ujawnioną w księgach Spółki jako jednostki dominującej a wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, która przypada Spółce jako jednostce dominującej,
- znacząco niższy zysk albo poniesiona strata, a w szczególności strata znacząco wyższa, albo znacząco niższe przepływy od tych zakładanych w budżecie.

W celu ustalenia wartości inwestycji w jednostkach zależnych, Spółka ustala przyszłą wartość strumienia pieniężnego, który będzie wygenerowany przez daną jednostkę zależną (zdolność dywidendowa). Wartość przyszłych strumieni pieniężnych obejmuje również wpływy ze sprzedaży udziałów danej jednostki zależnej, jeśli w zakładanym horyzoncie czasowym taka transakcja jest planowana. Przy ustalaniu przyszłych przepływów nie uwzględnia się przepływów z działalności finansowej ani podatków, ponieważ wartości te znajdują swoje odzwierciedlenie w stopie dyskontowej. Ustalenie zdolności dywidendowej danej inwestycji w jednostkę powinno być oparte na wiarygodnych i realnych założeniach co do przyszłych wyników działalności danej jednostki, z

uwzględnieniem przewidywalnych warunków rynkowych, w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej, a wynik powinien być zdyskontowany do obecnej wartości przyszłych strumieni pieniężnych.

W dalszej kolejności przyszłe strumienie pieniężne, które mają być wygenerowane przez daną jednostkę zależną w części przypadającej Spółce jako jednostce dominującej porównuje się z wartością inwestycji ujawnioną w księgach.

W szczególnych przypadkach, gdy przyszłe przepływy pieniężne, które mają być wygenerowane przez jednostki zależne, będą miały wartość ujemną, Spółka, oprócz wartości odpisu aktualizującego w wysokości wartości księgowej danej inwestycji, ujmuje również zobowiązanie w wysokości odpowiadającej udziałowi w zysku lub stracie danej jednostki, która przewyższa wartości jej aktywów własnych netto.

Straty z tytułu utraty wartości ujmowane są niezwłocznie w wyniku finansowym w ciężar kosztów finansowych.

W przypadku gdy, w wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości inwestycji w jednostce zależnej, okaże się że przesłanki do ustalenia odpisu aktualizującego ustały, odpisy takie podlegają odwróceniu zyski wynikające z takiego odwrócenia ujmowane są jako pozostałe przychody finansowe. W przypadku zaniechania inwestycji w jednostkach zależnych wartość udziałów jednostek zależnych usuwane są ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy i odnoszone w pozostałe koszty finansowe.

Udziały w spółkach współkontrolowanych

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych są wyceniane zgodnie z MSR 28 metodą praw własności.

Na dzień nabycia udziały wyceniane są w równowartości udziału w kapitale własnym jednostki współkontrolowanej ustalonym na dzień nabycia albo dzień zarejestrowania udziałów z tytułu podwyższonego kapitału zakładowego lub zapasowego. Różnicę pomiędzy tak ustaloną wartością nabywanych udziałów a dokonanymi płatnościami za nabywane lub obejmowane udziały ujmuje się jako dodatnią (jeśli cena zapłacona jest wyższa niż nabywane udziały) albo jako zysk z okazynego nabycia (jeśli cena zapłacona jest niższa niż nabywane udziały) wartość firmy. Zysk z okazynego nabycia odnoszony jest w wynik finansowy w momencie nabycia. Aktywa z tytułu dodatniej wartości firmy podlegają weryfikacji na każdy raportowy pod kątem utraty wartości.

Aktywa finansowe – polityka rachunkowości do 31 grudnia 2017 r.

Do 31 grudnia 2017 r. Spółka klasyfikowała aktywa finansowe do następujących kategorii wyceny:

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności;
- pożyczki i należności;
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży;

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe są klasyfikowane jako inwestycja wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli są przeznaczone do obrotu lub zostały wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy przy początkowym ujęciu. Aktywa finansowe są zaliczane do wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli Spółka aktywnie zarządza takimi inwestycjami i podejmuje decyzje odnośnie kupna i sprzedaży na podstawie ich wartości godziwej. Koszty transakcyjne związane z inwestycją są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu w momencie poniesienia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się według wartości godziwej, a zmiany tej wartości ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu. Wszelkie zyski i straty dotyczące tych inwestycji ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują kapitałowe papiery wartościowe, które w innym przypadku byłyby klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości tych inwestycji w oparciu o wartość aktywów netto każdej spółki współkontrolowanej z uwzględnieniem części kapitału zakładowego albo prawa do zysków przysługujących Spółce.

Skutki aktualizacji wartości inwestycji, to znaczy różnica pomiędzy aktualną wartością aktywów netto w części, jaka przysługuje Spółce a taką wartością na poprzedni dzień raportowy są odnoszone w ciężar wyniku finansowego Spółki. W przypadku zaniechania inwestycji w jednostce współkontrolowanej wartość udziałów jednostki współkontrolowanej usuwane są ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki i odnoszone w pozostałe koszty finansowe.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Jeśli Spółka ma zamiar i możliwość utrzymywania dłużnych papierów wartościowych do terminu wymagalności, Spółka zalicza je do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są początkowo ujmowane w wartości godziwej powiększonej o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne.

Wycena aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności w terminie późniejszym odbywa się według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Zbycie lub przeklasyfikowanie większej niż nieznaczącej kwoty aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności, w terminie innym niż blisko upływu terminu wymagalności, powoduje, iż Spółka przekwalifikowuje wszystkie inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności do inwestycji dostępnych do sprzedaży oraz powoduje, iż do końca roku obrotowego oraz przez dwa kolejne lata obrotowe Spółka nie może ujmować nabywanych inwestycji jako aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności.

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się obligacje.

Pożyczki i należności

Pożyczki i należności są aktywami finansowymi o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Takie aktywa są początkowo ujmowane według wartości godziwej powiększonej o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne.

Wycena pożyczek i należności w terminie późniejszym odbywa się według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Do pożyczek i należności zalicza się również środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności z tytułu dostaw i usług.

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje aktywów finansowych, a w szczególności pożyczki, podlegają weryfikacji zgodnie z zasadą ostrożności.

Wśród przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących wartości pożyczek można wymienić:

- brak zaplanowanych spłat odsetek lub rat pożyczki pomimo upływu uzgodnionego terminu,
- wątpliwości co do kondycji finansowej pożyczkobiorcy, która może skutkować problemami w spłacie pożyczek i odsetek,
- ujemna wartość aktywów własnych netto pożyczkobiorcy,
- powzięcie informacji o postawieniu pożyczkobiorcy w stan upadłości.

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z wyżej wymienionych przesłanek należy ustalić wartość należności w wysokości możliwej do odzyskania, która co do zasady odpowiada jej wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością księgową a nowo ustaloną wartością godziwą stanowi odpis aktualizujący.

Odpis aktualizujący ujmowany jest w kosztach finansowych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów w okresie, w którym dokonano wyceny należności do wartości godziwej.

W przypadku, gdy w wyniku wyceny należności w kolejnym okresie sprawozdawczym okaże się że przesłanki do ustalenia odpisu aktualizującego zanikły, odpisy takie podlegają odwróceniu. Zyski wynikające z takiego odwrócenia ujmowane są jako pozostałe przychody finansowe.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży obejmują inne niż pochodne aktywa finansowe wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niesklasyfikowane do żadnej z powyższych kategorii.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są wyceniane w wartości godziwej, a skutki zmiany wartości godziwej, inne niż odpisy z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe dotyczące instrumentów dłużnych dostępnych do sprzedaży, są ujmowane w innych całkowitych dochodach i prezentowane w kapitale własnym jako kapitał z wyceny do wartości godziwej. Na dzień wyłączenia inwestycji z ksiąg rachunkowych, skumulowaną wartość zysków lub strat ujętych w kapitale własnym przenosi się do zysku lub straty bieżącego okresu.

Do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży zalicza się kapitałowe i dłużne papiery wartościowe.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów zaliczane są środki pieniężne w kasie, w banku, środki pieniężne w drodze, a także lokaty bankowe i inne papiery wartościowe oraz od-

setki od aktywów finansowych, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia.

Krajowe aktywa wykazuje się w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki.

Na dzień bilansowy aktywa wyrażone w walucie obcej przelicza się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

W ciągu roku obrotowego wpływy i wypływy z rachunku walutowego są wyceniane według następujących zasad:

- w przypadku zrealizowanej sprzedaży lub zakupu waluty ewidencja odbywa się według kursu kupna lub sprzedaży użytego do tej transakcji,
- w sytuacji gdy nie dochodzi do nabycia lub sprzedaży waluty wycena wpływów na rachunek walutowy bankowy i wypływów z tego rachunku odbywa się poprzez zastosowanie średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień transakcji,
- kolejność wyceny rozchodu środków pieniężnych w walucie obcej na rachunkach walutowych i w kasach walutowych odbywa się według metody FIFO.

Aktywa finansowe – polityka rachunkowości od 1 stycznia 2018 r.

Od 1 stycznia 2018 r., od kiedy Spółka zastosowała MSSF 9 retrospektywnie i skorzystała z możliwości nieprzekształcania danych za okresy porównawcze, Spółka klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii wyceny:

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

Klasyfikacja jest uzależniona od przyjętego przez Spółkę modelu zarządzania aktywami finansowymi oraz warunkami umownych przepływów pieniężnych. Spółka dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmienia się model zarządzania tymi aktywami.

Ujmowanie i zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe ujmuje się, gdy Spółka staje się stroną postanowień umownych instrumentu. Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły lub zostały przeniesione, a Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Na moment początkowego ujęcia, Spółka wycenia składnik aktywów finansowych według wartości godziwej powiększonej o, w przypadku składnika aktywów finansowych, których

nie wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy, koszty transakcji, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu składnika aktywów finansowych. Koszty transakcji dotyczące aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w wyniku finansowym.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, są klasyfikowane jako inwestycja wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się według wartości godziwej, a zmiany tej wartości ujmują się w zysku lub stracie bieżącego okresu i prezentuje w pozycji „Zyski (straty) z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów finansowych”, za wyjątkiem przychodów z tytułu odsetek, które oblicza się metodą efektywnej stopy procentowej, ujmowanych w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”. W szczególności Spółka zalicza do tej kategorii pożyczki, które nie spełniają testu SPPI (tj. przepływy pieniężne z tych pożyczek nie stanowią wyłącznie kapitału i odsetek), ponieważ częstotliwość zmian oprocentowania nie odpowiada formule naliczania odsetek.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek („SPPI”, ang. *Solely payment of principal and interest*), są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Przychody z tytułu odsetek oblicza się metodą efektywnej stopy procentowej i wykazuje w pozycji „Przychody z tytułu odsetek” w wyniku finansowym. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości ujmują się zgodnie z zasadą rachunkowości opisaną w „Utrata wartości aktywów finansowych” i prezentuje w pozycji „Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych”. Do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu zalicza się w szczególności:

- obligacje,
- pożyczki, które spełniają test klasyfikacji SPPI i które zgodnie z modelem biznesowym są wykazywane jako „utrzymywane w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych”,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują instrumenty dłużne, w których przepływy stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek, a które są utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów pieniężnych i w celu sprzedaży.

Po początkowym ujęciu ww. aktywa finansowe są wyceniane w wartości godziwej, a skutki zmiany wartości godziwej, inne niż odpisy z tytułu utraty wartości, różnice kursowe oraz przychody z tytułu odsetek są ujmowane w innych całkowitych dochodach i prezentowane w kapitale własnym jako kapitał z wyceny do wartości godziwej. Na dzień wyłączenia inwestycji z ksiąg rachunkowych, skumulowaną wartość zysków lub strat ujętych w kapitale własnym przenosi się do zysku lub strat bieżącego okresu. Przychody z tytułu odsetek od takich aktywów finansowych wylicza się metodą efektywnej stopy procentowej i ujmuje w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”. Odpisy z tytułu utraty wartości ujmują się zgodnie z zasadą rachunkowości wskazaną w kategorii „Utrata wartości aktywów finansowych” i prezentuje w pozycji „Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych”. Na dzień raportowy Spółka nie posiadała aktywów finansowych zaklasyfikowanych do tej kategorii. Na dzień raportowy Spółka nie posiada ww. aktywów finansowych.

Utrata wartości aktywów finansowych

W odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, Spółka dokonuje na każdy dzień raportowy szacowania konieczności ujęcia oczekiwanych strat kredytowych. Utrata wartości ze względu na ryzyko kredytowe, a także odwrócenie strat, zawsze ujmowane są w wyniku finansowym, nawet w przypadku, gdy dany składnik aktywów finansowych jest wyceniany przez pozostałe całkowite dochody.

Na każdy dzień raportowy Spółka dokonuje oceny, czy ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia:

- w sytuacji, gdy ryzyko kredytowe danego aktywa finansowego jest niewielkie oraz gdy wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia do dnia raportowego nie był znaczący, Spółka szacuje straty kredytowe biorąc pod uwagę tylko zdarzenia niewykonania zobowiązania mogące nastąpić w ciągu 12 miesięcy od dnia raportowego,
- w sytuacji, gdy ryzyko kredytowe danego aktywa finansowego znacząco wzrosło od dnia początkowego ujęcia, Spółka szacuje straty ze zdarzeń, jakie mogą wystąpić w okresie całego życia instrumentu.

Na każdy dzień raportowy Spółka dokonuje oceny na podstawie analizy indywidualnej pożyczkobiorcy, czy ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów zaliczane są środki pieniężne w kasie, w banku, środki pieniężne w drodze, a także lokaty bankowe i inne papiery wartościowe oraz odsetki od aktywów finansowych, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia.

Krajowe aktywa wykazuje się w ciągu roku obrotowego i na dzień raportowy w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki.

Na dzień raportowy aktywa wyrażone w walucie obcej przeleca się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

W ciągu roku obrotowego wpływy i wypływy z rachunku walutowego są wyceniane według następujących zasad:

- w przypadku zrealizowanej sprzedaży lub zakupu waluty ewidencja odbywa się według kursu kupna lub sprzedaży użytego do tej transakcji,
- w sytuacji gdy nie dochodzi do nabycia lub sprzedaży waluty wycena wpływów na rachunek walutowy bankowy i wypływów z tego rachunku odbywa się poprzez zastosowanie średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień transakcji,
- kolejność wyceny rozchodu środków pieniężnych w walucie obcej na rachunkach walutowych i w kasach walutowych odbywa się według metody FIFO.

Należności handlowe

W sprawozdaniu finansowym prezentowane są należności z podziałem na krótkoterminowe i długoterminowe. Jako należności długoterminowe ujmowane są należności wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia raportowego, a wymagalne w okresie krótszym lub przeznaczone do obrotu prezentowane są jako krótkoterminowe.

Na dzień nabycia lub powstania należności krótkoterminowe ujmuje się według wartości godziwej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu. Natomiast na dzień raportowy należności wycenia się w zamortyzowanym koszcie. W przypadku krótkoterminowych należności handlowych, które nie mają znaczącego elementu finansowania, Spółka stosuje podejście uproszczone wymagane w MSSF 9 i wycenia odpisy z tytułu utraty wartości w wysokości strat kredytowych oczekiwanych w całym okresie życia należności od momentu jej początkowego ujęcia.

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

- dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,
- dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności,
- dla należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności

w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem,

- dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania,
- dla należności przeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne - według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty, uwzględniającej współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty uwzględniającej współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności nie jest znaczne- odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty z uwzględnieniem współczynnika niewypełnienia zobowiązania.

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania określa się na podstawie analizy nieściągalności za ostatnie lata i bierze pod uwagę wpływy przyszłych czynników na kwotę strat kredytowych.

Należności przeterminowane, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Jeśli od wyżej wymienionych należności nie dokonano odpisów lub dokonano ich w niepełnej wysokości, to należności te zalicza się wtedy odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Jeśli przyczyna, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności ustanie, to równowartość kwoty, na którą wcześniej utworzono odpis, zwiększa wartość danej należności, a także odpowiednio pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe.

Odpisy aktualizujące prezentuje się odpowiednio w pozostałych kosztach operacyjnych bądź kosztach finansowych, w zależności od tego jakich należności dotyczą odpisy aktualizujące.

Na dzień powstania należności w walucie obcej są wyceniane według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień powstania należności (np. wystawienia faktury).

Na dzień raportowy należności w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień raportowy.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się i tworzy, stosując podejście bilansowe. Wycena aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego jest dokonywana na koniec każdego kwartału.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się od wszystkich występujących przejściowych różnic ujemnych, nierozliczonych strat podatkowych oraz niewykorzystanych ulg podatkowych do wysokości, do której jest prawdopodobne osiągnięcie zysku do opodatkowania pozwalającego na potrącenie ujemnych różnic przejściowych, strat i ulg podatkowych;

- 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 bilansie 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,

Na każdy dzień raportowy wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest powtórnie weryfikowana, czy jest prawdopodobne osiągnięcie zysku do opodatkowania pozwalającego na potrącenie ujemnych różnic przejściowych, strat i ulg podatkowych, tzn.:

- czy istnieją wystarczające dodatnie różnice przejściowe, na które utworzono rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, lub
- czy osiągnięcie dochodu na poziomie pozwalającym na potrącenie ujemnych różnic przejściowych oraz odliczenie strat i ulg podatkowych jest prawdopodobne (przy czym osiągnięcie wystarczającego dochodu uznaje się za prawdopodobne, gdy wynika to z planów finansowych na lata następne).

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczonego powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej po-

łączenia 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.

Wartość bilansowa składnika rezerw z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień raportowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne wystąpienie zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczonego 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 dzień raportowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień raportowy. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Spółka posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Spółka zakłada jednoczesną realizację aktywów i rezerw na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlega podatek odroczonego od przychodów i kosztów z tytułu wycen nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych oraz innych należności i zobowiązań. Ujęcie w księgach rachunkowych aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego następuje poprzez księgowanie na koniec okresu sprawozdawczego tylko zmiany sald aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustalonych na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

Jeżeli ustalone aktywa lub utworzone rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą operacji gospodarczych, których skutek wpływa na wynik finansowy, to korespondują one również z wynikiem finansowym. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym odnosi się również na kapitał (fundusz) własny, a nie na wynik finansowy.

W sytuacjach określonych w MSR 12 odroczonego podatku dochodowego ujmuje się jako korektę wartości firmy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

Czynne rozliczenia kosztów są dokonywane dla kosztów, które dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego. Do rozliczeń międzyokresowych czynnych zaliczane są m.in.:

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową,
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową,
- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów – rozliczane metodą liniową,
- przeniesienie ustalonej na dzień raportowy nadwyżki kosztów wytworzenia niezakończonych usług budowlanych nad kosztami tych usług współmiernych do przychodów – rozliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi dla rozliczania usług budowlanych,
- koszty emisji akcji do dnia emisji – rozliczane w dniu emisji.

Metoda liniowa zastosowana do rozliczania kosztów wymienionych powyżej polega na rozliczeniu tych pozycji stosownie do upływu czasu.

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje rozliczeń międzyokresowych czynnych są weryfikowane pod kątem ich zasadności. Wszystkie pozycje aktywów, których nie można jednoznacznie przypisać do

przychodów, które mają zostać osiągnięte w przyszłych okresach sprawozdawczych powinny być odniesione na wynik bieżący.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:

- koszty wykonania jeszcze niezakończonych umów usługi budowlane, o których mowa w MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”,
- zobowiązania wynikające z przyjętych przez Spółkę niefakturowanych dostaw i usług; jednak w sprawozdaniu finansowym zalicza się je do zobowiązań handlowych, i to także wtedy, gdy ustalenie przez Spółkę dokładnej ilości i/lub ceny dostawy/usługi może wymagać szacunków.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

- zaliczki i przedpłaty na świadczenia, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
- otrzymane wpłaty lub zafakturowane z góry należności za świadczenia, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych – zalicza się do nich przede wszystkim: otrzymane z góry czynsze, dzierżawy oraz inne zapłaty pobrane z góry, rozliczane w równych ratach w okresach miesięcznych przez okres trwania umowy,
- nieotrzymane jeszcze kary umowne i odszkodowania dochodzone na drodze sądowej – ich rozliczenie na pozostałe przychody operacyjne następuje w momencie otrzymania przychodu.

Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

Kapitał podstawowy wykazuje się w wysokości określonej w statucie/umowie i w uchwałach o podwyższeniu/umorzeniu kapitału podstawowego i wpisanej w rejestrze sądowym. Do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału kwoty wniesione przez udziałowców wykazane są w księgach rachunkowych jako rozrachunki, a prezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jako pozostałe kapitały rezerwowe.

Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze

Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

Wartość godziwa przyznanej opcji zakupu akcji Capital Park S.A. jest ujęta jako koszty z tytułu wynagrodzeń w korespondencji ze zwiększeniem kapitału własnego. Wartość godziwa jest określana na dzień przyznania opcji zakupu akcji przez osoby uprawnione i ujmowana w całym okresie, w którym będą nabywane prawa do realizacji opcji.

Kwota obciążająca koszty jest korygowana w celu odzwierciedlenia aktualnej liczby przyznanych opcji, dla których warunki

sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Pozostałe kapitały obejmują głównie kapitał z rozliczenia nabycia udziałów w spółce ArtN Sp. z o.o. oraz kapitał z wyceny programu motywacyjnego (wynagrodzenie w formie akcji spółki dominującej).

świadczenia pracy oraz warunki nierynkowe nabywania uprawnień są spełnione. W przypadku płatności w formie akcji z warunkami innymi niż warunki nabywania uprawnień, wartość godziwa nagród przyznawanych w płatnościach w formie akcji jest określana w taki sposób, aby odzwierciedlić te warunki natomiast nie jest dokonywana aktualizacja tej wyceny jeżeli występują różnice pomiędzy oczekiwanymi a aktualnymi wynikami.

Wycena zobowiązania jest weryfikowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego i na dzień rozliczenia. Wszystkie zmiany w wartości godziwej zobowiązania są wykazywane jako koszty osobowe w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Do pozycji **Zyski zatrzymane** oprócz wyników finansowych za lata poprzednie, odnosi się również skutki istotnych błędów lat poprzednich. Za istotny błąd lat poprzednich uznaje się błąd, w wyniku którego zostanie spełniony jeden z poniższych warunków:

- wynik finansowy brutto odchylił się o więcej niż 10% i suma bilansowa odchylił się o więcej niż 1%,
- wynik finansowy brutto odchylił się o więcej niż 10% i przychody netto ze sprzedaży odchylił się o więcej niż 1%.

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

Wyemitowane instrumenty dłużne oraz zobowiązania podporządkowane są ujmowane przez Spółkę na dzień ich powstania. Wszystkie pozostałe zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, który jest dniem, w którym Spółka staje się stroną umowy zobowiązującej do wydania instrumentu finansowego. W momencie początkowego ujęcia Spółka wycenia składnik zobowiązań finansowych w jego wartości godziwej skorygowanej o koszty transakcji, które można bezpośrednio przypisać do nabycia lub emisji tych zobowiązań finansowych.

Kredyty

Kredyty ujmują się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Na dzień raportowy kredyty wyceniane są według zamortyzowanego kosztu. Wszelkie różnice pomiędzy wpływami z tytułu kredytów (po potrąceniu kosztów transakcji) a wartością zapłaty ujmują się jako koszt finansowy w okresie kredytowania, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. Opłaty i prowizje uiszczane przy zaciąganiu kredytów są ujmowane jako koszty transakcyjne kredytu w wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że część lub całość kredytu zostanie wypłacona. W takim przypadku opłata jest odraczana do czasu wypłaty. W zakresie, w jakim nie ma przesłanek ku temu, że część lub całość kredytu zostanie wykorzystana, opłata jest kapitalizowana jako przedpłata na usługi płynnościowe i amortyzowana przez okres kredytu, którego dotyczy. Kredyty są usuwane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy obowiązek określony w umowie został

Rezerwy

Rezerwy zgodnie z MRS 37 tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest,

Spółka koryguje istotne błędy lat poprzednich retrospektywnie i przekształca dane retrospektywnie, o ile jest to wykonalne w praktyce. Korekta istotnego błędu lat poprzednich jest odnoszona w kwocie netto, tzn. po uwzględnieniu wpływu błędu na zobowiązania podatkowe (zarówno o charakterze bieżącym, jak i wynikające z tytułu odroczonego podatku dochodowego).

Zyski osiągnięte w latach poprzednich, również takie które wcześniej zostały przeznaczone na kapitał zapasowy i rezerwy mogą być wypłacone akcjonariuszom i udziałowcom w formie dywidendy, po pokryciu wszelkich strat z lat poprzednich oraz osiągnięciu minimalnej wysokości kapitału zapasowego przewidzianego przez Kodeks Handlowy dla spółek akcyjnych, tj. 1/3 kapitału akcyjnego.

Spółka wyłącza z ksiąg zobowiązania finansowe, kiedy zobowiązanie zostanie spłacone, umorzone lub ulegnie przedawnieniu.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń w rozumieniu MSSF 9.

Wdrożenie MSSF 9 od 2018 r. nie wpłynęło na zasady wyceny zobowiązań finansowych Grupy w stosunku do polityki rachunkowości obowiązującej do 31 grudnia 2017 r., tj. zasad wyceny określonych w MSR 39.

wypełniony, umorzony lub wygasł. Różnica między wartością bilansową zobowiązania finansowego, które wygasło lub zostało przeniesione na inną stronę, a zapłaconą zapłatą, w tym przekazanymi aktywami niepieniężnymi lub przejętymi zobowiązaniami, jest ujmowana w skonsolidowanym rachunku z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów jako pozostałe przychody lub koszty finansowe. Kredyty zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Grupa posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy od dnia raportowego. W przypadku zmodyfikowanych kredytów MSSF 9 wymaga, aby zysk lub stratę obliczyć jako różnicę między pierwotnymi umownymi przepływami pieniężnymi a zmodyfikowanymi przepływami pieniężnymi zdyskontowanymi według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wpływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas

zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Podstawą tworzenia rezerwy jest rzetelny szacunek dokonany przez Zarząd Spółki. Na każdy dzień raportowy Spółka weryfikuje zasadność i wysokość kwoty utworzonej rezerwy. Utworzenie lub zwiększenie kwoty rezerwy zalicza się odpowiednio do kosztów podstawowej działalności operacyjnej, kosztów finansowych albo nakładów inwestycyjnych na nieruchomości lub zapasy, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Wykorzystanie rezerwy jest związane z powstaniem zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, jest ono księgowane jako zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązania. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie na dzień,

na który okazały się zbędne, zmniejszają koszty podstawowej działalności operacyjnej albo odpowiednio zwiększają pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe, w zależności od tego, które koszty zostały wcześniej obciążone tworzoną rezerwą.

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. restrukturyzację i likwidację – podstawą tworzenia rezerwy są nakłady, które jednocześnie w sposób nieodwracalny wynikają z restrukturyzacji i zarazem nie są związane z bieżącą działalnością Spółki; w kwocie rezerwy mogą być przykładowo uwzględnione odprawy i odszkodowania wynikające z prawa pracy czy też koszty likwidacji działalności objętych restrukturyzacją, jak np. koszty lub straty związane z karami lub odszkodowaniami z tytułu

zerwanych umów lub niezrealizowanych umów; rezerwa na restrukturyzację nie obejmuje kosztów związanych z przyszłą działalnością, np. kosztów marketingu, szkolenia pozostającej załogi, koszty zmian przyporządkowania służbowego pozostających pracowników, wprowadzenia nowych systemów i sieci dystrybucji itp. Utworzone rezerwy na restrukturyzację zwiększają pozostałe koszty operacyjne,

2. udzielone gwarancje i poręczenia – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy jest analiza przebiegu wywiązywania się podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia ze zobowiązań objętych gwarancją lub poręczeniem, w przypadku złej kondycji podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia wysokość rezerwy będzie zależała od przewidywanej przez Spółkę możliwości spłaty zobowiązania przez ten podmiot; sam fakt udzielenia gwarancji i poręczenia nie jest podstawą utworzenia rezerwy, konieczne jest wtedy natomiast ujawnienie zobowiązania warunkowego,
3. skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy może być przebieg postępowania sądowego lub opinie prawników; ustalając kwotę rezerwy, należy wziąć pod uwagę nie tylko kwotę roszczenia określonej w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego,
4. przewidywane straty z podpisanych umów.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania i rezerwy

W sprawozdaniu finansowym prezentowane są zobowiązania z podziałem na krótkoterminowe i długoterminowe. Jako zobowiązania długoterminowe są ujmowane zobowiązania wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia raportowego, a wymagalne w okresie krótszym lub przeznaczone do obrotu prezentowane są jako krótkoterminowe.

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwa

nieoprocentowanego zobowiązania to jego zdyskontowana kwota spłaty. Jeżeli termin wymagalności zobowiązania jest krótszy niż jeden rok, pomija się dyskontowanie.

Na dzień powstania zobowiązania w walucie obcej są wyceniane według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień powstania zobowiązania (np. wystawienia faktury). Na dzień raportowy zobowiązania w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień raportowy.

Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych danego okresu, powstałymi w toku zwykłej działalności gospodarczej Spółki, które skutkują zwiększeniem kapitału własnego w inny sposób niż wynikający z wpłat udziałowców.

Do podstawowych przychodów z działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- przychody z tytułu należnych dywidend od spółek zależnych,
- przychody z tytułu udostępniania znaku towarowego,

Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Do podstawowych kosztów działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- koszty osobowe, w tym w szczególności koszty wynagrodzeń członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej,
- koszty wyceny programu motywacyjnego członków Zarządu,
- koszty odsetek od udzielonych Spółce pożyczek,

Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty z tytułu odsetek są ujmowane zgodnie z metodą memoriałową.

Pozycja innych przychodów oraz kosztów finansowych obejmuje głównie zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe powstające w związku ze spłatą oraz wyceną zobowiązań finansowych oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych ustalone zgodnie z MSR 36.

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które są związane z wytworzeniem (budową) lub nabyciem składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane, pod warunkiem, że istnieje prawdopodobieństwo, że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne.

Podatki dochodowe – podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą bezpośrednią. Decyzją Spółki począwszy od okresów zakończonych 31 grudnia 2018 r. Spółka zmieniła metodę sporządzania sprawozdania z przepływów pieniężnych z metody pośredniej na metodę bezpośrednią.

- przychody z tytułu odsetek od udzielonych przez Spółkę pożyczek,
- przychody z tytułu lokat i środków na rachunku bankowym,
- inne przychody z tytułu sprzedaży usług.

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

- pozostałe koszty operacyjne, a w szczególności: koszty konsultantów, wydatki administracyjne, koszty prawne, koszty przygotowania i badania sprawozdań finansowych,
- koszty odpisów aktualizujących wartość aktywów innych niż finansowe, ustalone zgodnie z MSR 36.

Dodatkowo w działalności operacyjnej Spółka prezentuje udział w zysku lub stracie jednostek współkontrolowanych, które wyceniane są metodą praw własności.

Koszty odsetkowe z tytułu finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) korygowane są o wycenę w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Metoda wyceny w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej polega na ujęciu wszystkich wpływów i wydatków z tytułu kredytu oraz obligacji (zaciągnięcie kredytu, spłaty kredytu, zapłacone prowizje, wszelkie zapłacone pośrednie koszty związane z obsługą kredytu np. doradztwo kredytowe) według daty przepływu pieniężnego i zdyskontowanie tych przepływów pieniężnych stosując wewnętrzną stopę zwrotu (IRR).

kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych lub podlegających zwrotowi od organów podatkowych.

W odniesieniu do MSR 8 Zarząd Capital Park S.A. uzasadnia ww. zmianę, większą przejrzystością sprawozdania z przepływów pieniężnych dla inwestorów Grupy, w szczególności w zakresie terminowości regulowania należności oraz zobowiązań Grupy.

Spółka prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

- działalność operacyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z podstawowej działalności Spółki oraz wszelkie inne przepływy gotówkowe nie uwzględnione w żadnej z niżej wymienionych rodzajów działalności,
- działalność inwestycyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z tytułu nabycia i sprzedaży inwestycji długo i

Działalność operacyjna

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej pochodzą przede wszystkim z podstawowej działalności przynoszącej Spółce przychody. Są to pieniężne skutki transakcji i innych zdarzeń uwzględnionych przy ustaleniu zysku lub straty Spółki, takich jak:

- wpływy ze sprzedaży usług i refakturowania kosztów na najemców,

Działalność inwestycyjna

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej prezentują nakłady, które będą służyć wytwarzaniu przychodów i generowaniu środków pieniężnych w przyszłości, jak również wpływy ze sprzedaży takich składników majątku, których okres gospodarczego wykorzystania przekracza standardowy cykl wytwarzania usług przez Spółkę. Są to w szczególności skutki pieniężne takich transakcji jak:

- wpływy i wypływy związane z przejęciem lub sprzedażą jednostek zależnych lub ich części,
- wpływy i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych,

Działalność finansowa

Przepływy pieniężne z działalności finansowej prezentują wpływy i wydatki związane z finansowaniem działalności Spółki, których celem jest możliwość oszacowania roszczeń przyszłych przepływów pieniężnych podmiotów dostarczających Spółce kapitał. Są to w szczególności takie pozycje jak:

- wpływy z tytułu emisji akcji lub innych instrumentów finansowych,

krótkoterminowych innych niż środki pieniężne, jak również wpływy i wydatki związane z działalnością w segmencie mieszkaniowym,

- działalność finansową - która przedstawia zmiany wysokości i struktury wniesionego kapitału własnego oraz zadłużenia Spółki.

- zapłacone dostawy dóbr i usług,
- zapłacone i otrzymane podatki, w tym podatek dochodowy,
- zapłacone świadczenia pracownicze.

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w jednostce zależnej, która została przejęta lub sprzedana,

- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji w nieruchomości, w tym również zaliczki,

- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji mieszkaniowych, w tym również zaliczki,

- środki pieniężne otrzymane i zapłacone z tytułu realizacji instrumentów finansowych, chyba że realizacja takiego instrumentu jest ściśle związana z działalnością operacyjną lub finansową,

- środki pieniężne zapłacone akcjonariuszom z tytułu ich udziału w zysku i kapitale własnym,

- wpływy oraz wydatki z tytułu otrzymanych pożyczek, kredytów, spłaconych odsetek oraz prowizji,

- wpływy z tytułu emisji obligacji oraz wydatki na wykup obligacji, spłatę odsetek, zapłatę prowizji z tytułu emisji obligacji,

- wypływy z tytułu zapłaconych rat leasingowych.

4. ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE”.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości

(RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE i obowiązujące na 31 grudnia 2018 r.

Porównywalne dane finansowe za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2017 r. zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego.

Sporządzając roczne sprawozdanie finansowe Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017, za wyjątkiem zmiany dotyczącej prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz zmian w „MSSF UE”. Począwszy od rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018 Zarząd jednostki dominującej podjął decyzję o zmianie metody sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych na metodę bezpośrednią. Dane porównawcze zostały przekształcone odpowiednio.

Począwszy od rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018 Zarząd jednostki dominującej podjął decyzję o reklasyfikacji odsetek od depozytów z działalności inwestycyjnej do działalności operacyjnej na potrzeby sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych. Dane porównawcze zostały przekształcone odpowiednio.

W okresie objętym niniejszym rocznym sprawozdaniem finansowym weszły w życie nowe standardy, które zostały przez Spółkę zastosowane po raz pierwszy i wymagały zmiany zasad rachunkowości:

- MSSF 9 Instrumenty finansowe,
- MSSF 15 Przychody z umów z klientami.

Wpływ zastosowania nowych standardów opisano poniżej. Pozostałe standardy obowiązujące od 1 stycznia 2018 r. nie miały istotnego wpływu na przyjęte zasady rachunkowości. Informacja o opublikowanych standardach i interpretacjach, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę ujawniona w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na 31 grudnia 2017 r. Zarząd dokonał analizy wpływu tych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mające zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 r.:

MSSF 9 Instrumenty finansowe z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r. Obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018.

MSSF 9 zastępuje MSR 39. Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej (FVOC, FVPL) i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona

jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów. MSSF 9 wprowadza nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących – model oczekiwanych strat kredytowych. Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmiennym kształcie. Kluczową zmianą jest (i) nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy, oraz (ii) ujmowanie jednorazowo w wyniku finansowym skutków renegotjacji warunków umów kredytowych, które nie skutkują wyłączeniem zobowiązania z ksiąg. W zakresie rachunkowości zabezpieczeń zmiany miały na celu ściślej dopasować rachunkowość zabezpieczeń do zarządzania ryzykiem.

Spółka wdrożyła standard 1 stycznia 2018 r. metodą uproszczoną bez korygowania danych porównawczych. Nie odnotowano istotnego wpływu przyjęcia nowego standardu na sprawozdanie finansowe. W związku z tym nie dokonywano korekty kwot ujętych w rocznym sprawozdaniu finansowym z tytułu zastosowania standardu.

Spółka ujawniła szczegółowe informacje dotyczące wpływu zastosowania MSSF 9 po raz pierwszy w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 r. Występują różnice w zakresie prezentowanego wpływu pomiędzy ostatnim sprawozdaniem finansowym a sprawozdaniem za bieżący okres roczny. Zmiany dotyczą w szczególności:

- prezentacji aktywów i zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- zastosowania przez Spółkę modelu w zakresie ustalania odpisów aktualizujących – model oczekiwanych strat kredytowych.

MSSF 15 Przychody z umów z klientami. Obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

MSSF 15 Przychody z umów z klientami zastępuje MSR 18 i MSR 11 oraz odpowiednie interpretacje. Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczą wszystkich umów skutkujących przychodami. Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu kontroli nad towarami lub usług na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu.

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

Przyjęcie MSSF 15 od 1 stycznia 2018 r. metodą uproszczoną przez Spółkę spowodowało zmiany zasad rachunkowości, ale nie odnotowano istotnego wpływu przyjęcia nowego standardu na sprawozdanie finansowe. W związku z tym nie dokonywano korekty kwot ujętych w rocznym sprawozdaniu finansowym z tytułu zastosowania standardu.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę:

W niniejszym rocznym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

MSSF 16 Leasing. Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca będzie zobowiązany ująć: (a) aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz (b) amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników. MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę. W konsekwencji, leasingodawca kontynuuje klasyfikację w podziale na leasing operacyjny i leasing finansowy oraz odpowiednio różnicuje ujęcie księgowe.

Spółka stosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

Zmiany do MSSF 9 Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem. Zmiana do MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie, z możliwością jej wcześniejszego zastosowania. Na skutek zmiany do MSSF 9, jednostki będą mogły wyceniać aktywa finansowe z tak zwanym prawem do wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej poprzez inne

całkowite dochody, jeżeli spełniony jest określony warunek - zamiast dokonywania wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka stosuje powyższe zmiany do MSSF 9 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie. Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wyjaśniają, że w odniesieniu do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, spółki stosują MSSF 9. Dodatkowo, Rada opublikowała również przykład ilustrujący zastosowanie wymogów MSSF 9 i MSR 28 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

Spółka stosuje powyższe zmiany do MSR 29 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian

KIMSF 23 Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego. KIMSF 23 wyjaśnia wymogi w zakresie rozpoznania i wyceny zawarte w MSR 12 w sytuacji niepewności związanej z ujęciem podatku dochodowego. Wytyczne obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie.

Spółka stosuje powyższe zmiany do KIMS 23 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

Roczne zmiany do MSSF 2015 – 2017. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2017 r. "Roczne zmiany MSSF 2015-2017", które wprowadzają zmiany do 4 standardów: MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, MSR 12 Podatek dochodowy oraz MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

MSR 19 Świadczenia pracownicze. Zmiany do MSR 19 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia

2019 r. lub po tej dacie. Poprawki do standardu określają wymogi związane z ujęciem księgowym modyfikacji, ograniczenia lub rozliczenia programu określonych świadczeń.

Spółka zastosuje powyższe zmiany do MSSF 9 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF. Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF będą miały zastosowanie z 1 stycznia 2020 r.

MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć. W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów. Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

5. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Pozycje zawarte w rocznym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego s sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe. Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów. Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały innych inwestorów. Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wynikających z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

6. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH ORAZ ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd po obliczeniu odpisu przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z MSSF 9 ustalił, że wartość odpisu jest nieistotna i odstąpił od jego ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

W odniesieniu do aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w związku ze strategią utrzymywania w długim okresie inwestycji w jednostkach zależnych, Zarząd podjął decyzję o rozwiązaniu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne w kwocie 17 588 tys. PLN. W opinii Zarządu ww. podejście reprezentuje także strategię w zakresie braku odzyskiwalności aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od utraty wartości inwestycji w jednostki zależne.

W zakresie programu motywacyjnego dla Członków Zarządu oraz wtórnych osób uprawnionych, istotne założenia i szacunki bazujące na modelu Blacka-Scholesa zostały ujawnione w nocie 29.

Zarząd dokonał kompletnych testów na utratę wartości inwestycji w jednostkach zależnych. Ww. modele budowane są w pierwszej kolejności poprzez odniesienie wartości udziałów w jednostkach zależnych w cenach nabycia (wartościach historycznych) do aktywów netto jednostki zależnej.

7. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE 12 MIESIĘCY 2018 ROKU

Umowa kredytu z Getin Noble Bank S.A.

25 czerwca 2018 r. Capital Park S.A. podpisała z Getin Noble Bank S.A. umowę korporacyjnej linii kredytowej, zgodnie z którą został Spółce udostępniony kredyt w wysokości do 10 000 tys. EUR z przeznaczeniem na statutową działalność spółki. Kredyt jest

oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada na 31 grudnia 2022 r.

Na dzień raportowy saldo kredytu wynosiło 10 000 tys. EUR.

8. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W okresie 12 miesięcy 2018 r. nie zanotowano występowania takich czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

9. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

10. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Obligacje serii N

18 czerwca 2018 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 70 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 7 000 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 18 czerwca 2021 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,30% i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji była

zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w latach 2018-2019 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Więcej informacji o zobowiązaniach z tytułu wyemitowanych obligacji znajduje się w nocie 12 do jednostkowego sprawozdania finansowego 2018 rok.

Wykup obligacji w 2018 roku

W okresie 12 miesięcy 2018 r. Grupa dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 46 115 tys. PLN, w tym:

- obligacje serii E o wartości nominalnej 11 115 tys. PLN 18 marca 2018 roku,

- obligacje serii F o wartości nominalnej 33 116 tys. PLN 3 czerwca 2018 roku,
- obligacje serii G o wartości nominalnej 1 884 tys. PLN 14 sierpnia 2018 roku.

Kowenanty dotyczące obligacji

Obligacje serii H, I

W warunkach emisji obligacji H, I spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do spełniania szeregu kowenantów, które w momencie ich naruszenia dają obligatariuszom prawo żądania wcześniejszego wykupu obligacji. Głównymi kowenantami są:

- utrzymywanie Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy na poziomie nie wyższym niż 1,2. Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy stanowi stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Kapitałów Własnych Grupy, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy,
- utrzymywanie Jednostkowego Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie nie wyższym niż 0,35. Jednostkowy Wskaźnik Zadłużenia Netto stanowi stosunek łącznej wartości Jednostkowego Długu Netto do Kapitałów Własnych Emitenta, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta,
- ograniczenie możliwości wypłaty dywidendy przez Capital Park S.A. Wcześniejszy wykup obligacji na żądanie obligatariuszy możliwy jest w przypadku gdy emitent wypłaci dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakikolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekaże środki pieniężne akcjonariuszom, chyba że środki na wypłatę dywidendy będą pochodzić ze sprzedaży przedmiot z Grupy Emitenta do podmiotu nienależącego do Grupy Emitenta dowolnej z następujących nieruchomości: Eurocentrum Alfa (Al. Jerozolimskie 136, 00-813 Warszawa), Eurocentrum

Beta&Gamma (Al. Jerozolimskie 134, 00-813 Warszawa), Eurocentrum Delta (Al. Jerozolimskie 132, 00-813 Warszawa), Royal Wilanów (ul. Klimczaka róg Przyczółkowej, Warszawa), Raclawicka Point (ul. Raclawicka 93, 02-639 Warszawa), Warszawa Sobieskiego (ul. Sobieskiego 104, 00-764 Warszawa), ArtN (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) i łączna kwota przekazanych środków pieniężnych będzie nie wyższa od 80% różnicy pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości, a wykazywanym w dniu transakcji saldem zadłużenia zabezpieczonego na nieruchomości będącej przedmiotem transakcji.

Obligacje serii K, L, M, N

W warunkach emisji obligacji K, L, M, N spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do spełniania szeregu kowenantów, które w momencie ich naruszenia dają obligatariuszom prawo żądania wcześniejszego wykupu obligacji. Głównym kowenancem jest utrzymywanie wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy na poziomie nie wyższym niż 0,6. Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy oznacza stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Skonsolidowanych Aktywów, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

11. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w okresie 12 miesięcy 2018 r.

12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH NA DANY ROK

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

13. SPRAWY SĄDOWE

Przed sądem organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczą się żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Capital Park S.A., których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

14. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM ZARZĄDU SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEJ SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA

W ocenie Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki jest stabilna i nie wskazuje na istnienie zagrożeń w zarządzaniu zasobami finansowymi. Na dzień raportowy nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Spółki.

15. WSKAZANIA CZYNNIKÓW, KTÓRE ZDANIEM ZARZĄDU BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Nie występują.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W CENIE NABYCIA	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Udziały lub akcje	670 558	686 338	689 593
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	(80 667)	(92 570)	(71 285)
Razem	589 891	593 768	618 308

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
CP Retail B. V.	332 440	332 439	332 439
CP Development S. à r. l.	96 344	96 344	96 344
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	-	81 128	81 128
CP Management Sp. z o. o.	104 621	42 735	42 735
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	36 399	36 399	14 685
Hazel Investments Sp. z o. o.	31 244	31 244	31 244
Diamante Investments Sp. z o. o.	25 107	22 597	22 597
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	22 873	20 873	20 873
Sander Investments Sp. z o. o.	6 678	6 678	6 678
Alferno Investments Sp. z o. o.	7 075	7 074	5 003
Aspire Investments Sp. z o. o.	3 977	3 977	3 977
Emir 30 Sp. z o. o.	3 046	3 046	3 046
CP Invest S.A.	-	1 050	1 050
CP Retail ("SPV 2") Sp. z o.o.	521	521	5
Sporty Department Store Sp. z o.o.	233	233	-
Roryd Investments Sp. z o. o.	-	-	27 789
Razem	670 558	686 338	689 593

Odpisy aktualizujące wartość udziałów

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – ODPISY AKTUALIZUJĄCE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	-	(20 291)	(20 291)
CP Management Sp. z o. o.	(14 999)	(14 999)	(12 542)
Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.	(18 828)	(18 828)	-
Diamante Investments Sp. z o. o.	(25 107)	(12 854)	(12 854)
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	(11 694)	(15 493)	(11 999)
Sander Investments Sp. z o. o.	(5 035)	(5 102)	(5 102)
Alferno Investments Sp. z o. o.	(5 003)	(5 003)	(5 003)
Roryd Investments Sp. z o.o.	-	-	(3 494)
Razem	(80 667)	(92 570)	(71 285)

NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM**POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM**

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Dakota Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2022	105 235	94 440	107 696
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2022	126 258	124 689	83 620
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2020	11 441	10 420	31 567
CP Development S. à r. l.	6% – 8,25% WIBOR 6M + marża	2020	26 277	25 006	23 707
ArtN Sp. z o.o.	4,35% - 8%	2020 - 2021	111 692	16 361	10 095
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2022	10 097	9 451	8 961
Oberhausen Sp. z o.o.	8%	2020	6 854	6 551	-
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2020	2 484	2 318	2 171
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	8%	2020	-	-	-
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2020-2033	16 391	13 176	491
CP Retail ("SPV2") Sp. z o.o.	8%	2020-2021	49 198	44 585	-
Alferno Investments Sp. z o.o.	8%	2022	9 308	7 995	7 978
Sporty Department Sp.z o.o.	8%	2020	132	56	-
Marlene Investments Sp. z o. o.	-	-	-	-	53
Pozostałe	8%	2024	-	103	387
Razem			475 368	355 151	276 726

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
CP Development S. à r. l.	6% – 8,25% WIBOR 6M + marża	2019	119 851	117 735	113 086
ArtN Sp. z o.o.	6,5% - 8%	2019	-	47 370	39 944
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2019	-	-	12 922
Alferno Investments Sp. z o.o.	8%	2019	-	-	-
CP Management Sp. z o.o.	8%	2019	7 785	7 159	-
Hazel Investments Sp. z o. o.	6% - 8% WIBOR 6M + marża	2019	-	-	44 580
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2019	-	-	-
Dakota Investments Sp. z o. o.	8%	2019	-	-	-
DT - SPV 12 Sp. z o. o.	8%	2019	-	61	56
CP Retail ("SPV2") Sp. z o.o.	8%	2019	-	-	34
Capital Park Opole Sp. z o. o.	8%	2019	-	-	11
Marlene Investments Sp. z o. o.	-	-	-	-	1 455
Razem			127 636	172 325	212 088

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana, ani nie nastąpiła istotna utrata jej wartości. W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd po obliczeniu odpisu przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych ustalił, że wartość odpisu jest nieistotna i odstąpił od jego ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

Oprocentowanie pożyczek wynosi od 4,35% do 8% lub WIBOR 3M/6M powiększony o marżę wahającą się w przedziale od 5,55% do 5,75%. Terminy spłat przypadają w latach 2019-2033. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

Spółka prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach, wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową wspólnych przedsięwzięć składają się wartość udziałów w tych jednostkach, jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem skutków wyceny bilansowej.

W poniższej tabeli zaprezentowano szczegóły wyceny zaangażowania we wspólne przedsięwzięcia oraz podstawowe informacje dotyczące zawartego porozumienia jak również podstawowe dane finansowe.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE PATRON WILANÓW	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wartość udziałów w cenie nabycia	6 637	6 637	6 637
Udzielone pożyczki długoterminowe	32 590	33 790	32 375
Udział w stratach/zyskach	(5 507)	(13 504)	(12 688)
Razem	33 720	26 923	26 324

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe dane finansowe jednostek współkontrolowanych, kwalifikowanych jako wspólne przedsięwzięcia.

	Grupa Patron Wilanów		
Podstawowe dane finansowe	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa jednostek	132 504	96 462	82 312
Zobowiązania jednostek	149 756	117 933	102 137
Kapitał własny jednostek	(17 252)	(21 471)	(19 825)
Wynik jednostek za okres sprawozdawczy	3 997	(816)	(935)
Udzielone pożyczki	32 590	33 790	32 375
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 516	3 883	140
Przychody	8 585	-	-
Koszty odsetkowe	(1 041)	(786)	(2 051)

NOTA 4. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

WARTOŚĆ UDZIELONYCH POŻYCZEK JEDNOSTKOM WSPÓLKONTROLOWANYM	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
SO SPV 50 Sp. z o.o.	WIBOR 3M + 5,05%	2018-12-31	12 554	6 830	6 646
Oberhausen Sp. z o.o.			-	-	6 211
Razem			12 554	6 830	12 667

Ze względu na długoterminowe zaangażowanie Spółki w inwestycję w jednostce współzależnej SO SPV 50 Sp. z o.o.,

Spółka prezentuje ww. pożyczkę w kategorii długoterminowych, bez względu na termin spłaty pożyczki.

NOTA 5. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYKRESOWE

DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYKRESOWE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	-	27 810	27 416
Pozostałe rozliczenia międzykresowe	-	-	190
Razem	-	27 810	27 606

W 2018 r. spółka dokonała kompensaty aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego zgodnie z MSR 12.

NOTA 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Należności handlowe	-	45	462
Należności publiczno-prawne	463	499	702
Pozostałe należności	-	2 472	7 497
Razem	463	3 016	8 661

Na dzień 31 grudnia 2018 r. należności publiczno-prawne wynikały z rozliczeń z Urzędem Skarbowym, z tytułu podatku od towarów i usług.

Należności handlowe - struktura przeterminowania na dzień 31.12.2018

	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach		
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni
Należności handlowe	-	-	-	-	-
Należności handlowe	-	-	-	-	-

Należności handlowe - struktura przeterminowania na dzień 31.12.2017

	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	> 360 dni
Należności handlowe	45	15	5	10	10	5
Należności handlowe	45	15	5	10	10	5

Należności handlowe - struktura przeterminowania na dzień 31.12.2016

	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	> 360 dni
Należności handlowe	462	104	1	357	-	-
Należności handlowe	462	104	1	357	-	-

NOTA 7. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Na 31 grudnia 2018 r. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 8 tys. PLN (na 31 grudnia 2017 r. – 17 tys. PLN, a na 31 grudnia 2016 r. – 23 tys. PLN) obejmowały koszty Spółki rozliczane w czasie, są to koszty dotyczące polisy ubezpieczeniowej.

NOTA 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Środki na rachunkach bankowych	5 635	85 268	23 966
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	23 500	22 002	62 202
Razem	29 135	107 270	86 168

Na 31 grudnia 2018 r. Spółka posiadała środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 1 290 tys. PLN (31 grudnia 2017 r. 12 099 tys. PLN, 31 grudnia 2016 r. 1 586 tys. PLN).

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania związane są z zabezpieczeniem obsługi długu oraz spłatą raty kapitałowej przypadającej zgodnie z harmonogramem na dzień 31 grudnia 2022 r.

NOTA 9. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna serii / emisji	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	17.12.2010
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	13.10.2011
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	14.02.2014
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	2 751 036	1,0	2 751 036	wkład pieniężny	03.03.2015
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	14.02.2014
Seria F akcje zwykłe imienne uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	05.12.2013
Razem	107 495 143		107 495 143		

Podwyższenia kapitału akcyjnego Capital Park S.A.

Data podwyższenia	Data rejestracji	Ilość akcji	Seria akcji	Ilość praw z warrantów	Seria warrantów	Kapitał akcyjny przed podwyższeniem	Kapitał akcyjny po podwyższeniu
28.12.2017	27.02.2018	45 090	D	45 090	E		
04.01.2018	27.02.2018	10 590	D	10 590	E	106 483 550	106 594 909
12.01.2018	27.02.2018	45 089	D	45 089	E		
05.02.2018	27.02.2018	10 590	D	10 590	E		
18.06.2018	28.08.2018	66 269	D	66 269	F	106 594 909	106 661 178
09.08.2018	05.09.2018	45 089	D	45 089	F	106 661 178	106 706 267
09.10.2018	26.11.2018	315 816	D	315 816	G	106 706 267	107 022 083
19.11.2018	16.12.2018	141 918	D	141 918	H	107 022 083	107 164 001
29.11.2018	16.12.2018	331 142	D	331 142	H	107 164 001	107 495 143

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat jednostki dominującej na dzień raportowy, w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S.à r.l.	76 924 836	71,56%	76 924 836	69,77%
Jan Motz	3 209 253	2,99%	5 974 493	5,42%
Marcin Juszczak	1 006 708	0,94%	1 006 708	0,91%
Kinga Nowakowska	267 575	0,25%	267 575	0,24%
Metlife OFE	12 904 350	12,00%	12 904 350	11,70%
Pozostali	13 182 421	12,26%	13 182 421	11,96%
Razem	107 495 143	100,00%	110 260 383	100,00%

Struktura kapitału zakładowego na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	17.12.2010
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	13.10.2011
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	14.02.2014
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	2 751 036	1,0	2 751 036	wkład pieniężny	03.03.2015
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	14.02.2014
Seria F akcje zwykłe imienne uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	05.12.2013
Razem	107 495 143		107 495 143		

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat jednostki dominującej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

AKCJONARIUSZ	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	70 943 843	65,99%	70 943 843	64,34%
CP Holdings S.à r.l.	5 980 993	5,56%	5 980 993	5,42%
Jan Motz	3 209 253	2,99%	5 974 493	5,42%
Marcin Juszczyk	1 006 708	0,94%	1 006 708	0,91%
Kinga Nowakowska	267 575	0,25%	267 575	0,24%
Metlife OFE	12 904 350	12,00%	12 904 350	11,70%
Pozostali	13 182 421	12,26%	13 182 421	11,96%
Razem	107 495 143	100,00%	110 260 383	100,00%

NOTA 10. POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Vera Investments-bis Sp. z o.o.*	8%	2018	-	3 651	4 010
Capital Park Kraków Sp. z o.o.	8%	2020	907	1 111	2 814
Sander Investments Sp. z o.o.	8%	2020	763	718	660
Elena Investments Sp. z o.o.	8%	2019	-	579	674
Emir 30 Sp. z o.o.	8%	2019	-	-	159
CP Management Sp. z o.o.	8%	2020	3 683	-	-
Razem			5 353	6 059	8 317

KRÓTKOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	8%	2018	-	56 540	53 124
Silverado Investments Sp. z o.o.	8%	2018	-	2 763	2 669
CP Management Sp. z o. o.	8%	2019	57 992	-	1 910
Razem			57 992	59 303	57 703

Żadna z pożyczek nie jest przeterminowana. Oprocentowanie pożyczek wynosi 8%. Terminy spłat przypadają w latach 2019-2020. Udzielone pożyczki nie zostały w żaden sposób zabezpieczone.

NOTA 11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW

KREDYTY BANKOWE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Kredyt bankowy - Getin Noble Bank S.A.	42 682	31 188	33 547
Razem	42 682	31 188	33 547

Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	42 513	-	21 904
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	169	31 188	11 643

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania poniżej roku	169	31 188	-
Płatne od 1 roku do 3 lat	21 503	-	33 547
Płatne od 3 do 5 lat	21 010	-	-
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-
Razem	42 682	31 188	47 082

Umowa kredytu Getin Noble Bank S.A.

22 lipca 2013 r. Capital Park S.A. podpisała z Getin Noble Bank S.A. umowę kredytu wielocelowego, zgodnie z którą został Spółce udostępniony kredyt w wysokości do 10 000 tys. EUR z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypadał 20 grudnia 2018 r. Na dzień raportowy kredyt został spłacony.

Umowa kredytu Getin Noble Bank S.A.

25 czerwca 2018 r. Capital Park S.A. podpisała z Getin Noble Bank S.A. umowę korporacyjnej linii kredytowej, zgodnie z którą został Spółce udostępniony kredyt w wysokości do 10 000 tys. EUR z przeznaczeniem na statutową działalność spółki. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada na 31 grudnia 2022 r. Na dzień raportowy saldo kredytu wynosiło 10 000 tys. EUR.

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU KREDYTÓW	31.12.2018
Na początek okresu	31 188
Wpływy z tytułu kredytów	43 262
Odsetki naliczone	1 584
Spłaty kredytów	(31 850)
Odsetki zapłacone	(1 416)
Wpływ wyceny w zamortyzowanym koszcie	(36)
Niezrealizowane różnice kursowe	277
Zrealizowane różnice kursowe	30
Pozostałe, w tym opłaty bankowe, koszty prowizji	(357)
Na koniec okresu	42 682

NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Spółka wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSSF 9), co oznacza że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

Obligacje serii H,I notowane na rynku Catalyst

22 kwietnia 2016 r. Capital Park S. A. wyemitowała 92 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 9 200 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było pozyskanie finansowania projektu Neptun by Hilton Old Town Gdańsk oraz Centrum handlowego ETC w Swarzędzu.

3 czerwca 2016 r. Capital Park S. A. wyemitowała 58 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 100 PLN. każda, o łącznej wartości 5 800 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było pozyskanie finansowania na bieżącą działalność inwestycyjną Grupy.

17 sierpnia 2016 r. Zarząd Krajowego Depozytu dokonał asymilacji 92 000 sztuk obligacji na okaziciela serii H z 5 800 obligacji na okaziciela serii I.

Obligacje serii J

3 marca 2017 r. Capital Park S. A. wyemitowała 20 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 2 000 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 17 marca 2020 r.

Oprocentowanie obligacji wynosi 3,75 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Obligacje serii K, L notowane na rynku Catalyst

27 kwietnia 2017 r. Capital Park S. A. wyemitowała 156 700 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii K o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej

wartości 15 670 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

3 lipca 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 57 050 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 5 705 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

3 listopada 2017 r. Zarząd Krajowego Depozytu dokonał asymilacji 156 700 sztuk obligacji na okaziciela serii K z 57 050 obligacji na okaziciela serii L.

Obligacje serii M notowane na rynku Catalyst

21 grudnia 2017 r. Capital Park S. A. wyemitowała 151 250 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 15 125 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 21 grudnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2018-2019 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Obligacje serii N notowane na rynku Catalyst

18 czerwca 2018 r. Capital Park S. A. wyemitowała 70 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 7 000 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 18 czerwca 2021 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,3% i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy Emitenta, zmiana struktury walutowej zadłużenia Grupy Emitenta poprzez refinansowanie obligacji Emitenta zapadających w 2018 oraz 2019 roku lub refinansowanie zadłużenia korporacyjnego Emitenta.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	31.12.2018*	31.12.2017*	31.12.2016*	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii B	-	-	34 849	35 000	PLN	6M WIBOR + 5,5%	splacone
Obligacje serii C	-	-	19 787	19 890	PLN	6M WIBOR + 5,3%	splacone
Obligacje serii D	-	-	53 345	52 357	PLN	3M WIBOR + 4,3%	splacone
Obligacje serii E	-	11 095	10 989	11 033	PLN	3M WIBOR + 4,3%	splacone
Obligacje serii F	-	32 872	32 302	32 630	PLN	3M WIBOR + 4,3%	splacone
Obligacje serii G	-	1 868	1 847	1 884	PLN	3M WIBOR + 4,3%	splacone
Obligacje serii H,I	14 957	14 934	14 317	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	kwiecień 2019
Obligacje serii J**	8 461	8 152	-	2 000	EUR	Stałe 3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K,L	90 804	87 534	-	21 375	EUR	Stałe 4,1%	kwiecień 2020
Obligacje serii M	63 989	61 855	-	15 125	EUR	Stałe 4,1%	grudzień 2020
Obligacje serii N	29 606	-	-	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	1 013	1 009	977	-	-	-	2018
Razem	208 830	219 319	168 413				
Obligacje długoterminowe	196 435	165 716	55 374				
Obligacje krótkoterminowe	12 395	53 603	113 039				

* kwoty w zamortyzowanym koszcie

** seria J nienotowana na rynku Catalyst

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji bez uwzględnienia wyceny w zamortyzowanym koszcie, naliczonych odsetek oraz pozostałych kosztów

związanych z obligacjami wyniosła na dzień raportowy 210 650 tys. PLN.

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	31.12.2018
Na początek okresu	219 319
Wpływy z emisji obligacji	29 639
Odsetki naliczone	9 570
Wykup obligacji	(46 115)
Odsetki zapłacone	(9 812)
Koszty emisji	1 455
Wpływ wyceny w zamortyzowanym koszcie	(364)
Zrealizowane różnice kursowe	(261)
Niezrealizowane różnice kursowe	4 875
Pozostałe, w tym prowizje, koszty opłat	524
Na koniec okresu	208 830

NOTA 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wobec jednostek powiązanych	8	21	409
Wobec jednostek pozostałych	106	240	52
Razem	114	261	461

Zobowiązania handlowe - struktura przeterminowania:

31.12.2018	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	8	8	-	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	106	44	62	-	-	-
	114	52	62	-	-	-

31.12.2017	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	21	5	16	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	240	217	23	(1)	1	-
	261	222	39	(1)	1	-

31.12.2016	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	68	60	8	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	393	389	15	5	(16)	-
	461	449	23	5	(16)	-

NOTA 14. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12 089	20 759	22 518
Pozostałe rezerwy	1 441	1 263	425
Zobowiązania z tytułu poręczeń	32	26	549
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	159	72	80
Zobowiązania publicznoprawne	488	16	268
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	-	1
	14 209	22 136	23 841
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	12 089	20 759	22 518
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	2 121	1 377	1 323

Pozostałe rezerwy na 31 grudnia 2018 r. obejmują głównie rezerwy na premie dla członków zarządu w kwocie 1.364 tys. PLN odpowiednio na 31 grudnia 2017r. rezerwy na premie

członków zarządu wynosiły 1.247 tys. PLN, a na 31 grudnia 2016 r. wynosiły 425 tys. PLN.

NOTA 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
STRATA/ ZYSK BRUTTO	(376)	(24 532)	14 599
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	15 379	46 108	22 741
Odsetki naliczone	715	15 010	6 440
Ujemne różnice kursowe	5 527	490	1 375
Niepodatkowa wartość sprzedanych udziałów	-	-	19 643
Rezerwy na koszty	202	1 331	505
Wycena programu motywacyjnego	4 126	765	1 389
Odpisy aktualizujące wartość udziałów, pożyczek	4 387	27 360	(6 611)
Udział w zysku jednostek współkontrolowanych	-	816	-
Inne	422	336	-
Koszty zwiększające koszty uzyskania przychodów	84	491	1 127
Rozwiązane rezerwy na koszty	84	491	1 127
Koszty emisji obligacji	-	-	-
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	3 144	10 537	26 721
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych	(2 977)	6 680	23 572
Udział w stracie jednostek współkontrolowanych	3 997	-	3 669
Wycena kredytów i obligacji wg zamortyzowanego kosztu	-	520	(960)
Dodatnie różnice kursowe	2 144	2 959	440
Inne	(20)	378	-
Dochód do opodatkowania	11 775	10 549	9 492
Wykorzystanie strat z lat ubiegłych	(11 775)	(10 549)	(9 492)
Podatek dochodowy wykazany w Sprawozdaniu z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
Bieżący podatek dochodowy	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy	(19 140)	2 153	(6 189)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z zysków i strat	(19 140)	2 153	(6 189)
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
Zysk przed opodatkowaniem	(376)	(24 532)	14 599
Podatek dochodowy	(19 140)	2 153	(6 189)
Korekta	17 588	-	-
Podatek dochodowy po korekcie	(1 552)	2 153	(6 189)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	413%	(8,78%)	(42,39%)

Spółka prezentuje poziom efektywnej stopy procentowej uwzględniając jednorazową korektę w kwocie 17 588 tys. PLN, ze względu na rozwiązanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od odpisów aktualizujących

udziały w jednostkach zależnych. W związku ze zmianą podejścia Spółki w zakresie ww. odpisów, Zarząd Spółki podjął decyzję o ich rozwiązaniu i nie tworzenia aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w opisanym zakresie.

Straty podatkowe z lat ubiegłych możliwe do odliczenia	Ogółem	Do wykorzystania w latach:
2014 r.	2 753	2019
2015 r.	16 453	2020
2016 r.	-	2021
2017 r.	-	2022
2018 r.	-	2023
Razem	19 206	

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2018
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	3 649	-	-	(2 826)	6 475
Niezapłacone odsetki	3 334	1 898	-	(1 605)	3 041
Ujemne różnice kursowe z wyceny	604	604	(277)	-	277
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-	-	(17 588)	-	17 588
Pozostałe	310	-	-	(119)	429
Razem przed kompensatą	7 897	4 671	(20 034)	(4 550)	27 810
Kompensata aktywów z rezerwą	(7 897)	-	-	-	-
Razem po kompensacie	-	-	-	-	27 810

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2018
Nieotrzymane odsetki	19 625	2 223	-	(2 426)	19 828
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	233	233	-	(465)	465
Pozostałe	128	128	-	(466)	466
Razem	19 986	2 584	-	(3 357)	20 759
Kompensata aktywów z rezerwą	(7 897)	-	-	-	-
Razem po kompensacie	12 089	-	-	-	20 759

Z początkiem 2018 r. Grupa podjęła decyzję o dokonaniu kompensaty aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego na poziomie jednostek wchodzących w skład Grupy, zgodnie z MSR 12. Korekta ma wpływ wyłącznie na prezentację, nie ma zaś wpływu na wynik finansowy Grupy.

W odniesieniu do aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w związku ze strategią utrzymywania w długim okresie inwestycji w jednostkach zależnych, Zarząd podjął decyzję o rozwiązaniu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu utraty wartości inwe-

stycji w jednostki zależne w kwocie 17 588 tys. PLN. W opinii Zarządu ww. podejście reprezentuje także strategię w zakresie braku odzyskiwalności aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od utraty wartości inwestycji w jednostki zależne.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2017
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 475	-	-	(2 005)	8 480
Niezapłacone odsetki	3 041	414	-	-	2 627
Ujemne różnice kursowe z wyceny	277	19	-	-	258
Odpis aktualizujący wartość udziałów	17 588	1 633	-	-	15 955
Pozostałe	429	429	(96)	-	96
Razem	27 810	2 495	(96)	(2 005)	27 416

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2017
Nieotrzymane odsetki	19 828	-	-	(2 567)	22 395
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	465	342	-	-	123
Pozostałe	466	466	-	-	-
Razem	20 759	808	-	(2 567)	22 518

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2016
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	8 480	-	-	(1 804)	10 284
Niezapłacone odsetki	2 627	747	-	-	1 880
Ujemne różnice kursowe z wyceny	258	258	-	-	-
Odpis aktualizujący wartość udziałów	15 955	-	(1 047)	-	17 002
Pozostałe	96	96	(214)	-	214
Razem	27 416	1 101	(1 261)	(1 804)	29 380

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2016
Nieotrzymane odsetki	22 395	4 105	-	-	18 290
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	123	120	-	-	3
Pozostałe	-	-	-	-	-
Razem	22 518	4 225	-	-	18 293

NOTA 16. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

KOSZTY OPERACYJNE PREZENTOWANE W WERSJI PORÓWNAWCZEJ	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Amortyzacja	-	15	5
Zużycie materiałów i energii	50	46	131
Usługi obce	1 572	1 966	1 552
Podatki i opłaty	271	361	72
Świadczenia pracownicze	744	733	575
Wycena programu motywacyjnego	5 609	1 718	3 022
Pozostałe koszty	372	527	280
Razem	8 618	5 366	5 637

NOTA 17. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK

PRZYCHODY Z ODSETEK	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Odsetki od udzielonych pożyczek	24 118	23 380	36 002
Odsetki od lokat i depozytów	118	460	149
Razem	24 236	23 840	36 151

NOTA 18. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Odsetki od kredytów	1 547	631	2 615
Odsetki od obligacji	9 206	11 724	10 805
Odsetki od pożyczek i obligacji	1 699	3 737	3 817
Pozostałe odsetki	1	2	7
Razem	12 454	16 094	17 244

NOTA 19. POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE

POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych wewnątrzgrupowych	1 096	-	55
Nadwyżka innych dodatnich różnic kursowych	-	2 847	-
Przychody z tytułu poręczeń	881	623	1 883
Pozostałe przychody finansowe	4 000	-	3 097
Razem	5 977	3 470	5 035

NOTA 20. POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE

POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Koszty związane z emisją obligacji	1 455	1 755	1 385
Koszty związane z kredytem	77	93	364
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych wewnątrzgrupowych	-	466	-
Nadwyżka innych ujemnych różnic kursowych	3 648	-	1 432
Pozostałe	100	107	183
Razem	5 279	2 421	3 364

NOTA 21. ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na

zwykłych akcjonariuszy 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).

ZYSK/(STRATA) PRZYPADAJĄCY NA AKCJĘ	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
Wyliczenie zysku/(straty) na jedną akcję - założenia			
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(19 516)	(22 379)	8 410
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej		-	
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	(19 516)	(22 379)	8 410
Efekt rozwodnienia		-	
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku/(straty) przypadającego na jedną akcję	(19 516)	(22 379)	8 410
Liczba wyemitowanych akcji	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku/(straty) na jedną akcję w tys. szt.	106 667	106 411	105 629
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	689	950	745
- opcje na akcje	839	1 135	886
- obligacje zamienne na akcje		-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku/(straty) na jedną akcję w tys. szt.	107 356	107 361	106 374
Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w zł)	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2017
Podstawowy za okres obrotowy	(0,18)	(0,21)	0,08
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,18)	(0,21)	0,08

Cała poniesiona strata dotyczy działalności kontynuowanej.

NOTA 22. POLITYKA DYWIDENDY

W związku ze zmianą charakteru portfela nieruchomości z fazy budowlanej na portfel nieruchomości ustabilizowanych, generujących przychód Spółka zakłada możliwość wypłaty dywidendy pod warunkiem spełnienia wymogów przewidzianych w KSH.

Dodatkowym elementem wpływającym na możliwość wypłaty dywidendy jest potencjalna sprzedaż spółek nieruchomościowych.

NOTA 23. INSTRUMENTY FINANSOWE

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą kredyty bankowe, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania handlowe. Dzięki kredytom bankowym oraz pożyczkom Spółka pozyskuje środki na finansowanie

swojej bieżącej działalności. Spółka posiada aktywa finansowe, takie jak należności handlowe, udzielone pożyczki, gotówka oraz depozyty krótkoterminowe.

Zgodnie z przyjętą polityką, Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016		
Należności i pożyczki	603 467	530 491	497 474	603 467	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności handlowe	-	45	463	-	
- pozostałe należności	463	2 971	8 198	463	
- udzielone pożyczki w zamortyzowanym koszcie	603 004	527 475	488 813	603 004	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 135	107 270	86 168	29 135	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	
Pozostałe zobowiązania finansowe w skorygowanej cenie nabycia, w tym:	314 857	315 869	267 980	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	57 846	92 228	201 960	
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	257 011	223 641	66 020	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 121	307	1 784	Pozostałe zobowiązania finansowe
- zobowiązania handlowe	-	261	461	
- pozostałe zobowiązania	2 121	46	1 323	

Przychody, zyski z tytułu instrumentów finansowych

AKTYWA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Należności i pożyczki	29 117	23 380	101 118
- należności handlowe	-	-	-
- pozostałe należności	4 998	-	-
- udzielone pożyczki w skorygowanej cenie nabycia	24 119	23 380	101 118

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Pozostałe zobowiązania finansowe w skorygowanej cenie nabycia, w tym:	1 096	3 741	14 153
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	442	1 898	1 459
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	654	1 843	12 694
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-
- zobowiązania handlowe	-	-	-

- pozostałe zobowiązania	-	-	-
Koszty, straty z tytułu instrumentów finansowych			

AKTYWA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Należności i pożyczki	-	466	34 788
- należności handlowe	-	-	-
- pozostałe należności	-	-	-
- udzielone pożyczki w skorygowanej cenie nabycia	-	466	34 788
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE			
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Pozostałe zobowiązania finansowe w skorygowanej cenie nabycia, w tym:	17 733	16 586	4 591
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	4 835	9 759	885
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	12 798	6 827	3 706
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	100	-	-
- zobowiązania handlowe	-	-	-
- pozostałe zobowiązania	100	-	-

NOTA 24. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Działalność Spółki narażona jest na wiele różnych ryzyk finansowych, a w szczególności ryzyko zmiany stóp procentowych, ryzyko zmiany kursów walut, ryzyko kredytowe oraz ryzyko braku płynności. Zarząd Spółki weryfikuje i uzgadnia zasady

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

CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO

RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE	31.12.2018		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Zobowiązania finansowe	314 857	236 555	57 846
Pożyczki i należności	648 148	79 381	-

RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE	31.12.2017		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Zobowiązania finansowe	315 869	189 467	77 213
Pożyczki i należności	530 491	25 757	54 941

RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE	31.12.2016		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Zobowiązania finansowe	267 980	33 547	267 980
Pożyczki i należności	510 142	9 815	102 653

RYZYKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki oraz papiery dłużne o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko

zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Spółka na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowy Spółki.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

	12 miesięcy 2018		12 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016	
	Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	
	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.
Zobowiązania finansowe	(104)	34	(772)	772	(2 680)	2 680
Pożyczki i należności	(6)	6	549	(549)	4 975	(4 975)
Razem	(110)	40	(223)	223	2 295	(2 295)

Jeżeli na dzień 31 grudnia 2018 r. oprocentowanie kredytów i pożyczek oraz papierów dłużnych, wyrażonych w PLN wynosiłoby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej/poniżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitały Spółki na 31 grudnia 2018 r. byłyby odpowiednio o 110 tys. PLN powyżej i 40 tys. PLN poniżej obecnego poziomu.

(na 31 grudnia 2017 r. odpowiednio 223 tys., a na dzień 31 grudnia 2016 r. odpowiednio 2 295 tys. PLN) powyżej/poniżej obecnego poziomu, głównie w wyniku wyższych/nizszych przychodów odsetkowych od pożyczek i kosztów odsetkowych od kredytu i obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

RYZYKO ZMIANY KURSU WALUT

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto oraz kapitału własnego (w związku ze zmianą wartości godziwej zobowiązań finansowych) oraz kapitału własnego Spółki na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników:

	12 miesięcy 2018		12 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016	
	Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	
	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.
Zobowiązania finansowe	(2 395)	2 395	(1 895)	1 895	(335)	335

Do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 grudnia 2018 równy 4,3000.

Gdyby PLN osłabł/wzmocnił się o 1 punkt procentowy w stosunku do EUR, przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy Spółki za rok obrotowy oraz kapitały własne Spółki byłyby niższe/wyższe o 2 395 tys. PLN, głównie

w rezultacie ujemnych/dodatnich różnic kursowych z przeliczenia wyrażonych w walucie EUR zobowiązań finansowych. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

RYZYKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek oraz niezrealizowanych należności.

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne,

maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości bilansowej tych instrumentów.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Struktura przeterminowania należności na dzień 31 grudnia 2018 r., 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. przedstawia się następująco:

31.12.2018	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe należności	463	463	-	-	-	-
	463	-	-	-	-	-

31.12.2017	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	45	15	6	10	9	5
Pozostałe należności	2 472	18	-	-	-	2 454
	2 517	33	6	10	9	2 459

31.12.2016	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	463	100	5	4	90	263
Pozostałe należności	8 198	8 198	-	-	-	-
	8 661	8 299	5	4	90	263

RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia, poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku i 31

grudnia 2016 roku wg zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

31.12.2018	Razem	< 12 miesięcy	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty	42 682	169	21 503	21 010	-
Oprocentowane pożyczki	63 345	57 992	5 353	-	-
Wyemitowane obligacje	208 830	12 395	196 435	-	-
	314 857	70 556	223 291	21 010	-

31.12.2017	Razem	< 12 miesięcy	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty	31 188	31 188	-	-	-
Oprocentowane pożyczki	65 362	59 303	6 058	-	-
Wyemitowane obligacje	219 319	53 603	165 716	-	-
	315 869	144 094	171 775	-	-

31.12.2016	Razem	< 12 miesięcy	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty	33 547	11 643	21 904	-	-
Oprocentowane pożyczki	66 020	57 703	8 317	-	-
Wyemitowane obligacje	168 412	113 039	55 374	-	-
	267 979	182 384	85 595	-	-

Zarząd Spółki stale monitoruje wykonanie wszystkich umów kredytowych pod kątem zachowania kowenantów.

NOTA 25. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej Spółki oraz zapewnienie akcjonariuszom zwrotu z inwestycji. Spółka monitoruje

stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych i zadłużenia netto.

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki	315 869	315 869	267 980
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(29 135)	(107 270)	(86 168)
Zadłużenie netto	286 734	208 599	181 812
Kapitał razem	940 269	954 844	976 301
Kapitał i zadłużenie netto	1 227 003	1 163 443	1 158 112
Wskaźnik zadłużenia netto	23,4%	17,9%	15,7%

Capital Park S.A. nie planuje wypłaty dywidendy w najbliższym okresie. Niemniej w przypadku potencjalnej sprzedaży kluczowych aktywów, Zarząd może zarekomendować podział zysku w drodze wypłaty dywidendy.

NOTA 26. INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Jednostki zależne	Należności od podmiotów powiązanych			Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
CP MANAGEMENT	-	15	451	7	5	2 311
ARTN	-	6	(1)	-	26	312
CP RACŁAWICKA	-	1	1	-	-	1
DAKOTA INVESTMENTS	-	-	1 964	-	-	1
DIAMANTE INVESTMENTS	-	2 462	2 637	-	-	2 637
EMIR 30	-	1	-	-	16	6
HAZEL INVESTMENTS	-	10	2 901	-	-	-
SAGITTA INVESTMENTS	-	2	-	-	-	-
ALFERNO INVESTMENTS	673	-	-	-	-	-
SANDER	-	-	6	-	-	-
MARLENE INVESTMENTS	-	1	-	1	1	129
CP RETAIL ("SPV2")	-	-	-	-	-	-

Jednostki zależne	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym			Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
CP DEVELOPMENT SARL	146 128	142 741	136 791	-	-	-
CP MANAGEMENT	7 785	7 159	-	61 674	-	-
ALFERNO INVESTMENTS	9 308	7 995	7 978	-	-	-
CP GDAŃSK	16 391	13 176	13 414	-	-	-
ELENA INVESTMENTS	-	-	29	-	-	29
SANDER INVESTMENTS	-	-	-	763	718	679
ARTN	111 692	63 730	50 039	-	-	-
ASPIRE INVESTMENTS	2 484	2 318	2 171	-	-	-
CP KRAKÓW	-	-	-	907	1 111	2 814
CP OPOLE	-	-	11	-	-	-
CP RETAIL B.V.	11 441	10 420	31 567	-	-	-
CP RETAIL ("SPV2")	49 198	44 585	118	-	-	-
DAKOTA INVESTMENTS	105 235	94 440	107 696	-	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS	10 097	9 451	8 961	-	-	-
HAZEL INVESTMENTS	126 258	124 689	128 200	-	-	-
DT SPV-12	-	164	88	-	-	-

EMIR 30	-	-	-	-	-	159
OBERHAUSEN	6 854	6 551	6 210	-	-	-
SPORTY DEP. STORE	132	56	219	-	-	-
SPV 50	12 554	-	-	-	-	-
PATRON WILANÓW	32 590	29 790	32 375	-	-	-
SILVERADO INVESTMENTS	-	-	-	-	2 764	-
VERA INVESTMENTS BIS	-	-	-	-	60 190	57 133

Jednostki zależne	Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych			Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych		
	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
CP MANAGEMENT	128	172	172	181	444	424
ALFERNO INVESTMENTS	-	-	-	28	-	-
SANDER INVESTMENTS	-	5	6	-	-	1
ARTN	6	6	6	7	6	6
CP RACŁAWICKA	6	6	6	7	6	6
DAKOTA INVESTMENTS	-	5	6	-	5	6
DIAMANTE INVESTMENTS	-	5	6	-	-	1
EMIR 30	6	6	6	7	6	7
HAZEL INVESTMENTS	-	5	6	-	-	3
MARLENE INVESTMENTS	6	6	6	7	6	7
SAGITTA INVESTMENTS	-	6	7	-	5	-
SAPIA	-	-	1	-	-	-
SAPIA SK	-	-	2	-	-	2
SO SPV 50	-	-	-	-	-	-

Jednostki zależne	Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych			Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		
	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
CP DEVELOPMENT	3 658	5972	7898	-	-	-
CP MANAGEMENT	459	373	-	1 149	-	-
ALFERNO INVESTMENTS	1 256	309	858	-	-	-
CP GDAŃSK	1 651	-	579	-	738	-
ELENA INVESTMENTS	-	-	86	14	35	13
SANDER INVESTMENTS	-	-	-	45	39	29
ARTN	(7 946)	2 828	2 119	18	106	53
ASPIRE INVESTMENTS	166	147	1 136	-	-	-
CP KRAKÓW	-	82	20	66	282	183
CP RACŁAWICKA	-	-	108	-	-	-
CP RETAIL B.V.	716	1 544	1 047	-	-	-
CP OPOLE	-	1	1	-	-	-
CP RETAIL ("SPV2")	3 093	961	7	81	-	-
DAKOTA INVESTMENTS	6 296	7 581	14 877	-	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS	654	120	1 426	2	-	-

DT SPV-12	2	6	6	-	-	-
EMIR 30	-	-	-	-	21	10
HAZEL INVESTMENTS	13 889	3 397	9 054	-	-	-
MARLENE INVESTMENTS	-	33	94	-	33	94
PATRON WILANÓW	113	866	1 403	-	-	-
RORYD INVESTMENTS	-	1	1	-	-	-
SAGITTA	-	-	1 053	-	-	-
SILVERADO INVESTMENTS	-	-	-	14	155	168
SPORTY DEPARTMENT STORE	6	14	16	-	-	-
VERA INVESTMENTS BIS	-	-	212	410	3 187	-
OBERHAUSEN	100	126	730	-	-	-
SO SPV 50	-	373	9	-	-	-

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi mają charakter standardowych usług wynikających z działalności spółki.

NOTA 27. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Zarząd	3	3	3
Kluczowi Menedżerowie	7	7	-
Razem	10	10	3

NOTA 28. WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Zarząd	1 374	188	895
Rada Nadzorcza	403	360	360
Razem	1 777	548	895

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2018
Zarząd	1 374
Jan Motz	630
Marcin Juszczyk	297
Kinga Nowakowska	447
Rada Nadzorcza	403
Anna Frankowska-Gzyra	139
Katarzyna Ishikawa	139
Jacek Kseń	125

Spółka Capital Park S.A. nie udzielała pożyczek Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej.

NOTA 29. PROGRAM MOTYWACYJNY

Celem Programu Motywacyjnego jest stworzenie bodźców, które zachęcą, zatrzymają i zmotywują Osoby Uprawnione – członków zarządu Spółki („Pierwotne Osoby Uprawnione”)

oraz innych pracowników Spółki, niebędących członkami Zarządu, ustalonych według uznania Zarządu w drodze uchwały („Wtórne Osoby Uprawnione”) – do działania na

rzecz wzrostu wartości dla akcjonariuszy poprzez umożliwienie im objęcia Akcji Spółki.

Szczegółowe założenia programu motywacyjnego określone zostały w Uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Capital Park S.A. z 28 lipca 2011 r., zmienionej 30 września 2013 r. oraz w 21 marca 2017 r., oraz w Regulaminie Programu Motywacyjnego, który jest załącznikiem do wymienionej Uchwały.

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego:

- W ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki po cenie emisyjnej wynoszącej 1,00 PLN.
- Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne.
- Ilość warrantów przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależy od następujących kryteriów ekonomicznych i czasowych: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost ceny akcji, upływu czasu, co zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.

- Warranty subskrypcyjne serii A-G zostały objęte wyłączenie przez Pierwotne Osoby Uprawnione, warrantów serii H-J zostały objęte przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione, natomiast warrantów subskrypcyjnych kolejnych serii K-M mogą być obejmowane przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione.
- Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osobom Uprawnionym zostały przydzielone warrantów w ramach serii A-K.
- Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osoby Uprawnione wykonały prawa z warrantów serii A-H.
- Daty przydziału warrantów serii I-K zaprezentowane zostały w tabeli poniżej, natomiast daty przydziału kolejnych serii L-M przypadają nie później niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które będą podlegały badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta.
- Możliwość wykonania praw z warrantów serii L-M wygaśnie 30 czerwca 2021 r.

WARRANTY PRZYDZIELONE I ZREALIZOWANE

Seria	Data przydziału warrantów	Jan Motz	Marcin Juszczyk	Kinga Nowakowska	Wtórne Osoby Uprawnione
I	21.11.2017	37 056	24 704	24 704	37 055
J	19.04.2018 12.05.2018	37 056	24 704	24 704	37 055
K	29.12.2018	177 546	118 363	118 363	177 546

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w nocie 10 niniejszego sprawozdania.

Do wyceny warrantów subskrypcyjnych w ramach Programu Motywacyjnego wykorzystano model Blacka-Scholesa, który umożliwia oszacowanie bieżącej wartości tych warrantów. Zgodnie z aktualizacją wyceny programu motywacyjnego dokonaną na dzień raportowy założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 3 659 384 warrantów.

Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 16 138 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień raportowy wyniosło 14 014 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień raportowy, a 31 grudnia 2018 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Koszty z tytułu wyceny programu	3 975	805	1 917
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	1 634	913	1 105
Razem	5 609	1 718	3 022

NOTA 30. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Za badanie rocznego oraz przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	160	185	179
Za inne usługi poświadczające	-	-	-
Razem	160	185	179

NOTA 31. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

Na dzień raportowy Spółka posiada następujące zobowiązania warunkowe:

Poręczenie zabezpieczające spłatę kredytu inwestycyjnego oraz kredytu VAT udzielonego spółce Alferno Investments Sp. z o.o.

Zgodnie z umową kredytową podpisaną w dn. 13 września 2017 r. pomiędzy Alferno Investments Sp. z o.o. i Alior Bank SA, Capital Park S.A. udzieliła poręczenia spłaty obu kredytów do 200% kwoty kredytów. Poręczenie obowiązuje do momentu przeprowadzenia przez spółkę przez 6 kolejnych miesięcy czynszów od najemców w minimalnej kwocie 190 tys. PLN miesięcznie.

Poręczenie zabezpieczające spłatę kredytu korporacyjnego udzielonego spółce Capital Park S.A.

Zgodnie z umową kredytową z dn. 25 czerwca 2018 pomiędzy Capital Park S.A. i Getin Noble Bank S.A., CP Retail B.V., spółka zależna od Capital Park S.A., udzieliła poręczenia spłaty kredytu otrzymanego przez Capital Park S.A. do wysokości 200% kwoty kredytu. Poręczenie obowiązuje do 31 grudnia 2024 r.

Umowa wsparcia zabezpieczająca spłatę kredytu inwestycyjnego udzielonego Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.

Capital Park S.A. zobowiązała się wobec Banku Ochrony Środowiska tj. banku finansującego budowę inwestycji Hampton by Hilton Gdańsk Old Town w Gdańsku do wsparcia projektu w przypadku wystąpienia braku środków w spółce celowej realizującej inwestycję (Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.) pozwalających na obsługę raty kapitałowo odsetkowej w terminie jej wymagalności. Umowa wsparcia obowiązuje do czasu przedłożenia zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2019 r. oraz spełnienia łącznie następujących warunków:

- braku naruszenia kowenantów (dług netto/EBITDA oraz wskaźnik płynności bieżącej),
- osiągnięcie zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Inwestycyjnego wskaźnika WOD większego niż 1.1,
- ustanowieniu na rzecz Banku depozytu obsługi długu w wysokości 3-miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej.

NOTA 32. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na zabezpieczenie spłat kredytów zaciągniętych przez spółki zależne zostały ustanowione zabezpieczenia w postaci zastawów rejestrowych na udziałach w spółkach zależnych.

Na 31 grudnia 2018 r. szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela.

Zastawca	Dłużnik	Liczba udziałów objętych zastawem	Wartość nominalna udziału	Wysokość kapitału zakładowego objętego przez wspólników	Wysokość kapitału zakładowego obciążonego zastawem
Capital Park S.A.	Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.	7 000	500 PLN	3 500 000 PLN	3 500 000 PLN
	Diamante Investments Sp. z o.o.	825	500 PLN	6 500 000 PLN	6 500 000 PLN
	Alferno Investments Sp. z o.o.	800	500 PLN	400 000 PLN	400 000 PLN
	Hazel Investments Sp. z o.o.	4 617	500 PLN	2 308 500 PLN	2 308 500 PLN

NOTA 33. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

Zarząd Capital Park S.A. informuje o otrzymaniu 8 marca 2019 r. zawiadomienia od spółki CP Holdings S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu („CPH”), któremu doradza Patron Capital Advisers LLP, o podpisaniu 8 marca 2019 r. pomiędzy CPH a MIRELF VI B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia („MIRELF”) warunkowej umowy dotyczącej zbycia przez CPH na rzecz MIRELF 100% udziałów w spółce Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia („Townsend Holding”) (Agreement for the sale and purchase of the entire issued share capital of Townsend Holding B.V.) („Udziały”), która to spółka jest właścicielem 65,997% akcji w kapitale zakładowym Capital Park S.A. („Spółka”). Zgodnie z zawiadomieniem umowa została zawarta pod warunkiem. Warunkiem nabycia przez MIRELF Udziałów jest, m.in., uzyskanie przez MIRELF zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji. Nabycie Udziałów będzie skutkowało obowiązkiem ogłoszenia przez MIRELF wezwania następczego na akcje Spółki w trybie art. 73 ust. 2 ustawy z 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów w kapitale zakładowym Spółki).

21 marca 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła jednogłośnie uchwały o powołaniu Zarządu Capital Park S.A. w składzie:

Po dniu raportowym nie wystąpiły pozostałe istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

- Jan Motz – jako Prezes Zarządu,
- Marcin Juszczyk – jako Członek Zarządu,
- Kinga Nowakowska – jako Członek Zarządu,

na kolejną wspólną trzyletnią kadencję.

Zmiany w statucie Spółki przyjęte uchwałami podjętymi na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu 8 kwietnia 2019 roku:

- Zmiana definicji Drugiego Uprawnionego Akcjonariusza z CP Holdings Sarl z siedzibą w Luksemburgu na Townsend Holding BV z siedzibą w Amsterdamie, Holandia,
- Drugiemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie osobiste do odwołania trzech członków Rady Nadzorczej powołanych do Rady Nadzorczej przez CP Holdings S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu w wykonaniu uprawnienia osobistego przysługującego CP Holdings S.à r.l. w okresie, kiedy CP Holdings S.à r.l. pozostawał akcjonariuszem Spółki.

Cel zmiany: zmiany zaproponowane w związku ze zmianą akcjonariusza, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2019 z 8 marca 2019 roku.

Warszawa, 11 kwietnia 2019 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Marcin Jeremicz
Główny Księgowy

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

