

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej MZN Property



za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku

Warszawa, 30 kwietnia 2019 roku

SPIS TREŚCI

| | | |
|---------|---|----|
| I. | Wybrane informacje finansowe skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 5 |
| II. | Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej | 6 |
| III. | Skonsolidowany rachunek zysków i strat | 7 |
| IV. | Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów | 8 |
| V. | Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 9 |
| | Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku | 9 |
| | Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku | 10 |
| VI. | Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych | 11 |
| VII. | INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 12 |
| VII.1. | Informacje ogólne | 12 |
| VII.2. | Skład Grupy Kapitałowej MZN Property | 15 |
| VII.3. | Połączenie spółek | 18 |
| VII.4. | Skład Zarządu MZN Property S.A. | 18 |
| VII.5. | Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej | 18 |
| VII.6. | Zatwierdzenie do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 18 |
| VII.7. | Okresy, za jakie prezentowane jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe | 19 |
| VII.8. | Waluta skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 19 |
| VII.9. | Zasady przeliczania pozycji wyrażonych w walucie obcej | 19 |
| VII.10. | Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości | 19 |
| VII.11. | Założenie kontynuacji działalności gospodarczej | 20 |
| VII.12. | Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 20 |
| VII.13. | Prezentacja sprawozdań finansowych | 31 |
| VII.14. | Istotne zasady rachunkowości | 31 |
| VII.15. | Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach | 49 |
| VII.16. | Segmenty operacyjne | 51 |
| VII.17. | Dodatkowe noty objaśniające | 56 |
| 1. | Wartości niematerialne | 56 |
| 2. | Wartość firmy | 63 |
| 3. | Rzeczowe aktywa trwałe | 72 |
| 4. | Długoterminowe aktywa finansowe - udziały i akcje | 73 |
| 5. | Należności długoterminowe | 74 |
| 6. | Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 74 |
| 7. | Inne aktywa długoterminowe | 75 |
| 8. | Zapasy | 75 |
| 9. | Należności krótkoterminowe | 75 |
| 10. | Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych | 75 |
| 11. | Należności sporne i przeterminowane | 75 |

| | | |
|-----|--|-----|
| 12. | Środki pieniężne | 76 |
| 13. | Wyjaśnienie wybranych pozycji korekt w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych | 76 |
| 14. | Inne aktywa | 77 |
| 15. | Kapitał | 78 |
| 16. | Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników oraz członków organów spółek z Grupy Kapitałowej w kapitale Spółki Dominującej | 83 |
| 17. | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 85 |
| 18. | Zobowiązania finansowe | 85 |
| 19. | Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek | 86 |
| 20. | Zobowiązania krótkoterminowe | 86 |
| 21. | Rezerwy na zobowiązania | 87 |
| 22. | Inne pasywa | 87 |
| 23. | Podstawowy zysk na akcję i wypłacone dywidendy | 87 |
| 24. | Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności) | 88 |
| 25. | Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura terytorialna) | 88 |
| 26. | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności) | 88 |
| 27. | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura terytorialna) | 88 |
| 28. | Transakcje barterowe | 88 |
| 29. | Koszty według rodzaju | 88 |
| 30. | Pozostałe przychody operacyjne | 89 |
| 31. | Pozostałe koszty operacyjne | 89 |
| 32. | Przychody finansowe z tytułu odsetek | 89 |
| 33. | Inne przychody finansowe | 89 |
| 34. | Koszty finansowe | 89 |
| 35. | Struktura podatku dochodowego | 89 |
| 36. | Sprawy sądowe | 91 |
| 37. | Instrumenty finansowe | 91 |
| 38. | Dane dotyczące zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli | 102 |
| 39. | Aktywa i zobowiązania warunkowe | 102 |
| 40. | Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie | 102 |
| 41. | Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby 102 | |
| 42. | Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego, w tym na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska naturalnego | 103 |
| 43. | Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji | 103 |
| 44. | Transakcje z podmiotami powiązanymi | 104 |

| | | |
|-----|---|-----|
| 45. | Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji | 108 |
| 46. | Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w Grupie Kapitałowej MZN Property, z podziałem na grupy zawodowe | 108 |
| 47. | Informacje o wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki Dominującej, jednostek od niego zależnych, współzależnych i z nim stowarzyszonych | 108 |
| 48. | Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za bieżący okres | 108 |
| 49. | Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | 108 |
| 50. | Dokonane korekty błędów oraz zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego | 108 |
| 51. | Niepewność co do możliwości kontynuowania działalności | 108 |
| 52. | W przypadku niestosowania w sprawozdaniu finansowym do wyceny udziałów i akcji w Spółkach podporządkowanych – metod praw własności – informacja o skutkach, jakie spowodowałyby jej zastosowanie oraz jak wpłynęłyby na wynik finansowy | 109 |
| 53. | Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy Kapitałowej | 109 |
| 54. | Koszty świadczeń pracowniczych | 110 |
| 55. | Wynagrodzenie biegłego rewidenta | 110 |

I. Wybrane informacje finansowe skonsolidowanego sprawozdania finansowego

| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | 01.01-31.12.2018 | | 01.01-31.12.2017 | |
|---|------------------|------------|------------------|------------|
| | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 26 464 | 6 202 | 21 310 | 5 020 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 1 495 | 350 | 1 310 | 309 |
| Zysk (strata) brutto | 1 496 | 351 | 1 246 | 294 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej | 931 | 218 | 929 | 219 |
| Zysk (strata) netto przypadający udziałom niekontrolującym | 2 | 0 | 14 | 3 |
| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | 2018-12-31 | | 2017-12-31 | |
| | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR |
| Aktywa razem | 31 856 | 7 408 | 29 420 | 7 054 |
| Prace rozwojowe w toku wytwarzania | 4 442 | 1 033 | 5 299 | 1 270 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 458 | 107 | 376 | 90 |
| Należności krótkoterminowe | 3 438 | 800 | 3 533 | 847 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 3 736 | 869 | 1 928 | 462 |
| Zobowiązania długoterminowe | 8 | 2 | 72 | 17 |
| Kapitał własny | 28 112 | 6 538 | 27 420 | 6 574 |
| Kapitał podstawowy | 4 248 | 988 | 4 248 | 1 018 |
| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | 01.01-31.12.2018 | | 01.01-31.12.2017 | |
| | Tys. PLN | Tys. EUR | Tys. PLN | Tys. EUR |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 2 261 | 530 | 46 | 11 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -4 207 | -986 | -4 101 | -966 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 1 446 | 339 | 4 674 | 1 101 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych | -500 | -117 | 619 | 146 |
| Liczba akcji (szt.) | 42 478 221 | 42 478 221 | 42 478 221 | 42 478 221 |
| Średnioważona liczba akcji (szt.) | 42 478 221 | 42 478 221 | 40 129 872 | 40 129 872 |
| Średnioważona rozwodniona liczba akcji (szt.) | 42 478 221 | 42 478 221 | 40 129 872 | 40 129 872 |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (zł/EUR) | 0,02 | 0,01 | 0,02 | 0,01 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR) | 0,02 | 0,01 | 0,02 | 0,01 |
| Wybrane skonsolidowane dane finansowe | 2018-12-31 | | 2017-12-31 | |
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR) | 0,66 | 0,15 | 0,65 | 0,15 |
| Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR) | 0,66 | 0,15 | 0,65 | 0,15 |

II. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| Aktywa | Nota | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---------|---------------|---------------|
| I. Aktywa trwałe | | 27 114 | 24 020 |
| 1. Wartości niematerialne | 1 | 6 138 | 1 759 |
| 2. Wartość firmy | 2 | 0 | 0 |
| 3. Prace rozwojowe w toku wytwarzania | 1 | 4 442 | 5 299 |
| 4. Wartość firmy jednostek podporządkowanych | 2 | 15 956 | 16 085 |
| 5. Rzeczowe aktywa trwałe | 3 | 458 | 376 |
| 6. Należności długoterminowe | 5 | 0 | 250 |
| 7. Długoterminowe aktywa finansowe - udziały i akcje | 4 | 52 | 60 |
| 8. Długoterminowe aktywa finansowe - udzielone pożyczki | - | 0 | 60 |
| 9. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 6 | 68 | 128 |
| 10. Inne rozliczenia międzyokresowe | 7 | 0 | 3 |
| II. Aktywa obrotowe | | 4 742 | 5 400 |
| 1. Zapasy | 8 | 25 | 25 |
| 2. Należności krótkoterminowe | 9,10,11 | 3 438 | 3 533 |
| - w tym należności z tytułu podatku dochodowego | 35 | 241 | 267 |
| 3. Krótkoterminowe aktywa finansowe | - | 0 | 0 |
| 4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 12,13 | 1 209 | 1 709 |
| 5. Inne aktywa | 14 | 70 | 133 |
| Aktywa razem | | 31 856 | 29 420 |

| Pasywa | Nota | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|--------|---------------|---------------|
| I. Kapitał własny | | 28 112 | 27 420 |
| A. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 28 081 | 27 391 |
| 1. Kapitał podstawowy | 15 | 4 248 | 4 248 |
| 2. Kapitał zapasowy | 15 | 25 903 | 25 903 |
| 3. Zyski zatrzymane/ niepokryte straty | 15 | -2 070 | -2 760 |
| - zysk/strata z lat ubiegłych | - | -3 001 | -3 689 |
| - zysk/strata netto | - | 931 | 929 |
| B. Przypadający udziałom niekontrolującym | 15 | 31 | 29 |
| II. Zobowiązania długoterminowe | | 8 | 72 |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 17 | 8 | 67 |
| 2. Rezerwy na zobowiązania | - | 0 | 0 |
| 3. Zobowiązania finansowe | 19 | 0 | 5 |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe | | 3 736 | 1 928 |
| 1. Zobowiązania finansowe | 18, 20 | 1 655 | 232 |
| 2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 20 | 1 639 | 1 154 |
| 3. Inne zobowiązania | 20 | 251 | 495 |
| - w tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 35 | 0 | 3 |
| 4. Rezerwy na zobowiązania | 21 | 153 | 18 |
| 5. Inne pasywa | 22 | 38 | 29 |
| Pasywa razem | | 31 856 | 29 420 |

III. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

| | Nota | 01.01.-31.12. 2018 | 01.01.-31.12. 2017 |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| A. Działalność kontynuowana | | | |
| I. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY | | 26 464 | 21 310 |
| 1. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 24,25 | 26 464 | 21 264 |
| 2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 26,27 | 0 | 46 |
| II. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | | 24 820 | 19 821 |
| 1. Amortyzacja | 29 | 599 | 658 |
| 2. Zużycie materiałów i energii | 29 | 314 | 286 |
| 3. Usługi obce | 29 | 18 998 | 12 543 |
| 4. Podatki i opłaty | 29 | 92 | 80 |
| 5. Wynagrodzenia | 29 | 3 906 | 5 458 |
| 6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 29 | 579 | 526 |
| 7. Pozostałe koszty rodzajowe | 29 | 332 | 224 |
| 8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 29 | 0 | 46 |
| III. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY | | 1 644 | 1 489 |
| 1. Pozostałe przychody operacyjne | 30 | 101 | 29 |
| 2. Pozostałe Koszty operacyjne | 31 | 250 | 208 |
| IV. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | | 1 495 | 1 310 |
| 1. Przychody finansowe | 32,33 | 55 | 55 |
| 2. Koszty finansowe | 34 | 54 | 119 |
| V. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ | | 1 496 | 1 246 |
| VI. ZYSK (STRATA) BRUTTO | | 1 496 | 1 246 |
| VII. PODATEK DOCHODOWY | 35 | 563 | 303 |
| 1. Podatek dochodowy - część bieżąca | | 507 | 262 |
| 2. Podatek dochodowy - część odroczone | | 56 | 41 |
| VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | | 933 | 943 |
| B. Działalność zaniechana | - | 0 | 0 |
| C. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym | - | 933 | 943 |
| 1. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 931 | 929 |
| 2. Przypadający udziałom niekontrolującym | | 2 | 14 |
| Liczba akcji (szt.) | 23 | 42 478 221 | 42 478 221 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) | 23 | 42 478 221 | 40 129 872 |
| Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł) | 23 | 0,02 | 0,02 |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) | 23 | 42 478 221 | 40 129 872 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł) | 23 | 0,02 | 0,02 |

IV. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | Nota | 01.01.-31.12. 2018 | 01.01.-31.12. 2017 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| I. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym | | 933 | 943 |
| II. Inne całkowite dochody, w tym: | | 0 | 0 |
| 1. Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży | 37 | 0 | 0 |
| 2. Rachunkowość zabezpieczeń | 37 | 0 | 0 |
| 3. Skutki aktualizacji majątku trwałego | 1-4 | 0 | 0 |
| 4. Zyski i straty aktuarialne | - | 0 | 0 |
| 5. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych | - | 0 | 0 |
| 6. Udział w innych całkowitych dochodach jednostek stowarzyszonych | - | 0 | 0 |
| 7. Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów | - | 0 | 0 |
| III. Całkowite dochody ogółem, w tym: | | 933 | 943 |
| a) przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | - | 931 | 929 |
| b) przypadające akcjonariuszom niesprawującym kontroli | - | 2 | 14 |

V. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Udziały (akcje) własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | | | Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego | Kapitał przypadający udziałom niekontrolującym | Razem |
|--|--------------------|------------------------|------------------|-------------------|----------------------|------------------------|----------------------|--|--|---------------|
| | | | | | Zysk z lat ubiegłych | Strata z lat ubiegłych | Zyski (strata) netto | | | |
| Stan na 1 stycznia 2018 | 4 248 | 0 | 25 903 | 0 | 0 | -2 759 | 0 | 27 392 | 29 | 27 420 |
| Korekta błędu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 1 stycznia 2018 po korekcie błędu | 4 248 | 0 | 25 903 | 0 | 0 | -2 759 | 0 | 27 392 | 29 | 27 421 |
| Zmiany w okresie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -242 | 931 | 689 | 2 | 691 |
| Zwiększenie/ zmniejszenie w okresie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -242 | 0 | -242 | 0 | -242 |
| - podział zysku netto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - utrata kontroli nad jednostkami zależnymi (likwidacja) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -242 | 0 | -242 | 0 | -242 |
| Zysk (strata) netto jednostki dominującej | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 931 | 931 | 0 | 931 |
| Zysk (strata) mniejszości | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Stan na 31 grudnia 2018 | 4 248 | 0 | 25 903 | 0 | 0 | -3 001 | 931 | 28 081 | 31 | 28 112 |

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Udziały (akcje) własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | | | Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego | Kapitał przypadający udziałom niekontrolującym | Razem |
|--|--------------------|------------------------|------------------|-------------------|----------------------|------------------------|----------------------|--|--|---------------|
| | | | | | Zysk z lat ubiegłych | Strata z lat ubiegłych | Zyski (strata) netto | | | |
| Stan na 1 stycznia 2017 | 3 912 | 0 | 21 974 | 0 | 0 | -3 517 | 0 | 22 369 | 15 | 22 384 |
| Korekta błędu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 1 stycznia 2017 po korekcie błędu | 3 912 | 0 | 21 974 | 0 | 0 | -3 517 | 0 | 22 369 | 15 | 22 384 |
| Zmiany w okresie | 336 | 0 | 3 929 | 0 | 0 | -172 | 929 | 5 022 | 14 | 5 036 |
| Zwiększenie/ zmniejszenie w okresie | 336 | 0 | 3 929 | 0 | 0 | -172 | 0 | 4 093 | 0 | 4 093 |
| - podział zysku netto | 0 | 0 | 172 | 0 | 0 | -172 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - emisja akcji serii H | 336 | 0 | 3 757 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 093 | 0 | 4 093 |
| Zysk (strata) netto jednostki dominującej | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 929 | 929 | 0 | 929 |
| Zysk (strata) mniejszości | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 | 14 |
| Stan na 31 grudnia 2017 | 4 248 | 0 | 25 903 | 0 | 0 | -3 689 | 929 | 27 391 | 29 | 27 420 |

VI. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| Wyszczególnienie | Nota | 01.01 - 31.12. 2018 | 01.01.-31.12. 2017 |
|--|----------|------------------------|-----------------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem | - | 1 496 | 1 246 |
| II. Korekty razem | | 765 | -1 200 |
| 1. Amortyzacja | | 599 | 658 |
| 2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | 33,34 | 0 | 0 |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 34 | 31 | -8 |
| 4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej | - | 0 | 0 |
| 5. Zmiana stanu rezerw | 22 | 174 | -58 |
| 6. Zmiana stanu zapasów | 8 | 1 | -23 |
| 7. Zmiana stanu należności | 9,10,11 | 3 276 | -883 |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 18,19,20 | -3 106 | -83 |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | 14 | 36 | -169 |
| 10. Inne korekty | - | 0 | 0 |
| 11. Zapłacony podatek dochodowy | 35 | -246 | -634 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) | | 2 261 | 46 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| I. Wpływy | | 48 | 0 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | - | 0 | 0 |
| 2. Z aktywów finansowych, w tym: | - | 0 | 0 |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | - | 0 | 0 |
| - odsetki | - | 0 | 0 |
| 3. Inne wpływy inwestycyjne | - | 48 | 0 |
| II. Wydatki | | 4 255 | 4 101 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 2,3,43 | 4 202 | 3 956 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości | - | 0 | 0 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym: | - | 53 | 145 |
| - udzielone pożyczki | - | 0 | 90 |
| - na nabycie aktywów finansowych | - | 53 | 55 |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | - | 0 | 0 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | | -4 207 | -4 101 |
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| I. Wpływy | | 1 710 | 5 134 |
| 1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | - | 0 | 4 869 |
| 2. Kredyty i pożyczki | 18 | 1 710 | 265 |
| 3. Inne wpływy finansowe | - | 0 | 0 |
| II. Wydatki | | 264 | 460 |
| 1. Spłata kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych | 18,20 | 175 | 61 |
| 2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | 18,20 | 57 | 55 |
| 3. Odsetki | 34 | 16 | 95 |
| 4. Inne wydatki finansowe | - | 16 | 249 |
| 5. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | - | 0 | 0 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | | 1 446 | 4 674 |
| D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | | -500 | 619 |
| E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | | -500 | 619 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | - | 0 | 0 |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | | 1 709 | 1 090 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym: | | 1 209 | 1 709 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | | 0 | 0 |

VII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

VII.1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa MZN Property, dawniej Grupa Kapitałowa Morizon S.A., (dalej jako „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się ze Spółki dominującej MZN Property Spółka Akcyjna (dalej także jako „Spółka”, „Emitent”, „Spółka dominująca”) i jej Spółek zależnych: Virtal Sp. z o.o., Grupa Morizon Sp. z o.o., Lendi Property Sp. z o.o., Finpack Sp. z o.o., Lendi Sp. z o.o., Lendi Finance Sp. z o.o. oraz MZN Finance Sp. z o.o.

Spółka MZN Property S.A. (wcześniej Morizon S.A.) powstała w wyniku podjętej uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 2 września 2010 roku w sprawie przekształcenia spółki Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Morizon Spółka Akcyjna. Kapitał zakładowy Spółki został określony na 938 000 zł i został podzielony na 9 380 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja. Poprzednik prawny Spółki został powołany dnia 9 stycznia 2008 roku na mocy aktu notarialnego Repertorium A nr 116/2008. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy – KRS z dnia 15 grudnia 2010 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym zarejestrowane zostało przekształcenie, a tym samym do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 0000372685 została wpisana Spółka - Morizon Spółka Akcyjna. W dniu 3 sierpnia 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Morizon S.A. uchwałą nr 3 zadecydowało o zmianie dotychczasowej firmy Spółki z Morizon Spółka Akcyjna na MZN Property Spółka Akcyjna. Zmiana została zarejestrowana przez sąd w dniu 21 września 2017 roku.

Od dnia 13 kwietnia 2015 roku siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Rakowiecka 36 lok. 341. Wcześniej siedziba mieściła się w Gdyni, przy ul. Sportowej 8. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółka posiada numery REGON 220543196 oraz NIP 9570986959.

Dnia 12 stycznia 2011 roku nastąpiła zmiana Statutu Spółki (Repertorium A nr 423/2011), w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 każda akcja. W rezultacie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22 marca 2011 roku kapitał zakładowy Spółki podwyższono z kwoty 938 000 zł do kwoty 1 094 852 zł w drodze emisji 1 568 520 akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela.

Na początku kwietnia 2011 roku miał miejsce debiut Spółki pod nazwą Morizon S.A. na rynku NewConnect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Uchwałą nr 3/03/2013 z dnia 15 marca 2013 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego, Zarząd Spółki postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 1 094 852 zł do kwoty 1 249 852 zł w drodze emisji:

- 1 400 000 akcji zwykłych imiennych serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda;
- 150 000 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

W rezultacie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 27 maja 2013 roku kapitał zakładowy spółki podwyższono z kwoty 1 094 852 zł do kwoty 1 249 852 zł.

Na mocy aktu notarialnego Repertorium A nr 140/2014 w dniu 17 stycznia 2014 r. uchwałą nr 2 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w granicach kapitału docelowego, Zarząd Spółki postanowił podwyższyć kapitał zakładowy z kwoty 1 249 852 zł do kwoty 2 089 296,10 zł w drodze emisji 8 394 441 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 zł za jedną akcję.

Ponadto na mocy aktu notarialnego Repertorium A 622/2014 również w dniu 17 stycznia 2014 r. uchwałą nr 5 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego, Zarząd Morizon S.A. postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 2 089 296,10 zł do kwoty 3 573 671,70 zł w drodze emisji 14 843 756 sztuk akcji imiennych zwykłych serii F o wartości nominalnej 0,10 zł za jedną akcję.

W rezultacie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 5 marca 2014 r., dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 2 323 819,70 zł, w drodze emisji 8 394 441 akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 zł oraz 14 843 756 akcji imiennych zwykłych serii F o wartości nominalnej 0,10 zł.

W dniu 23 września 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu Emitenta polegającej na zamianie akcji serii C na akcje zwykłe na okaziciela. Uchwała została zaprotokołowana przez notariusza Bartłomieja Jabłońskiego (Rep. A nr 13465/2014). Powyższa zmiana Statutu została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Gdańsk-Północ, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 listopada 2014 roku. Uchwałą nr 2 z dnia 14 kwietnia 2016 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego, Zarząd Spółki postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 3 573 671,70 zł do kwoty 3 911 685,90 zł w drodze emisji 3 380 142 akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Objęcie akcji przez nowych akcjonariuszy nastąpiło w zamian za wkład niepieniężny, który stanowił 31.700 udziałów, o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 1 585 000 zł, stanowiących 60,4% kapitału zakładowego spółki Finpack Sp. z o.o.

W dniu 20 marca 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Morizon S.A. działając na podstawie art. 430 oraz art. 431 § 1 i § 2, art. 432 § 1, art. 433 § 2 w zw. Z art. 431 § 7 Kodeksu spółek handlowych, uchwałą nr 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji serii H ora

pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii H w całości, zmiany Statutu Spółki oraz ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki (Rep. A 3220/2017) dokonało podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji imiennych serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w liczbie nie większej niż 8 500 000 akcji. Na podstawie oświadczenia z dnia 4 lipca 2017 roku o wysokości objętego kapitału zakładowego w ramach podwyższenia kapitału zakładowego oraz o dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego w Statucie (Rep. A 7632/2017), Zarząd Emitenta, działając na podstawie art. 441 § 2 pkt 7, art. 431 § 7 w zw. z art. 310 § 2 i § 4 Kodeksu spółek handlowych, dokonał dookreślenia wysokości podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta stwierdzając, że w wyniku przeprowadzenia subskrypcji otwartej akcji na okaziciela serii H, na podstawie umów objęcia akcji, skutecznie objęte i w pełni opłacone wkładem pieniężnym zostały 3 361 362 akcje na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 336 136,20 zł, które to akcje zostały objęte w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w uchwale nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 marca 2017 roku. W związku z powyższym, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z dotychczasowej wysokości 3 911 685,90 zł do wysokości 4 247 822,10 zł, tj. o kwotę 336 136,20 zł, w drodze emisji 3 361 362 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Tym samym wysokość objętego kapitału zakładowego MZN Property S.A. wynosi 4 247 822,10 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 września 2017 roku.

Dnia 5 lipca 2017 roku Spółka dominująca, jeszcze pod nazwą Morizon S.A., zadebiutowała na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Zgodnie z uchwałą nr 1136/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, dzień 26 września 2017 roku był ostatnim dniem notowań praw do akcji zwykłych na okaziciela serii H MZN Property S.A. Na podstawie uchwały nr 1137/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, z dniem 27 września 2017 roku 3 361 362 zwykłe na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, zostały wprowadzone w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym. W/w akcje zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 27 września 2017 roku i oznaczone kodem „PLMORZN00016”.

W dniu 16 lutego 2018 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dopuścił i wprowadził w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym 3 380 142 akcji na okaziciela serii G (należących do członków Zarządu Finpack Sp. z o.o.).

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego kapitał zakładowy MZN Property S.A. wynosi 4 247 822,10 zł i dzieli się na 42 478 221 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Czas trwania Spółki dominującej jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania MZN Property S.A. jest działalność usługowa w zakresie działalności portali internetowych (PKD 6312Z).

VII.2. Skład Grupy Kapitałowej MZN Property

W skład Grupy Kapitałowej MZN Property, oprócz Spółki dominującej, w latach 2016-2018 wchodziły następujące spółki zależne:

| Lp. | Nazwa Spółki | Siedziba | Rodzaj działalności | Dzień nabycia kontroli | Udział w kapitale | | |
|-----|--|--|---|--------------------------|-------------------|------------|------------|
| | | | | | 31.12.2018 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| 1 | Virtual Sp. z o.o. | Gdańsk, ul. Gradowa 11 | 73, 12,C, Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet) | 29 czerwca 2011 roku | 90% | 90% | 90% |
| 2 | Grupa Morizon Sp. z o.o. | Warszawa, ul. Rakowiecka 36/341 | 63,12,Z, Działalność portali internetowych | 22 stycznia 2014 roku | 100% | 100% | 100% |
| 3 | Real Estate Software Sp. z o.o. w likwidacji | Poznań, ul. Wojskowa 4 | 62,01,Z, Działalność związana z oprogramowaniem | 22 stycznia 2014 roku | - | 100% | 100% |
| 4 | Realo.pl Sp. z o.o. w likwidacji | Poznań, ul. Wojskowa 4 | 62,01,Z, Działalność związana z oprogramowaniem | 22 stycznia 2014 roku | - | 100% | 100% |
| 5 | FinPack Sp. o.o. | Szczecin, ul. Wojska Polskiego 47/6 | 66,19,Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych | 27 kwietnia 2016 roku | 100% | 100% | - |
| 6 | Lendi Sp. z o.o. | Szczecin, ul. Wojska Polskiego 47/6 | 66,19,Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych | 5 października 2016 roku | 100% | 99% | - |
| 7 | Lendi Finance Sp. z o.o. | Pruszcz Gdański, ul. Jana III Sobieskiego 1 | 66,19,Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych | 26 września 2017 roku | 100% | 100% | - |
| 8 | Lendi Property Sp. z o.o. | Warszawa, ul. Rakowiecka 36/150 | 62,01,Z, Działalność związana z oprogramowaniem | 27 listopada 2017 roku | 100% | 99% | - |
| 9 | MZN Finance Sp. z o.o. | Warszawa, ul. Rakowiecka 36/150 | 66,19,Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych | 30 kwietnia 2018 roku | 100% | - | - |

MZN Property S.A. sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property metodą pełną. Poniżej zaprezentowano informacje dotyczące poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej oraz nabycia przez Spółkę dominującą kontroli nad poszczególnymi Spółkami zależnymi.

Spółka zależna Virtual Sp. z o.o. została założona przez Morizon S.A. aktem notarialnym Rep. A nr 3301/2011 w dniu 29 czerwca 2011 roku przed notariuszem Marcinem Rydzkowskim. Kapitał zakładowy Spółki w momencie założenia wynosił 200 000 zł i dzielił się na 4 000 udziałów o wartości 50 zł każdy. Morizon S.A. objął 3 200 udziałów o wartości nominalnej 50 zł, o łącznej wartości nominalnej 160 000 zł. Całość pokryta została wkładem pieniężnym. W dniu 31 października 2014 roku na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 3400/2014 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Virtual Sp. z o.o. powzięło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 200 000 zł do kwoty 400 000 zł, tj. o kwotę 200 000 zł, poprzez utworzenie 4 000 nowych udziałów o wartości 50 zł każdy udział. Nowe udziały zostały objęte przez Morizon S.A. za kwotę 250 000 zł, tj. 200 000 zł tytułem wkładu na kapitał zakładowy oraz 50 000 zł tytułem nadwyżki stanowiącej agio z emisji. Spółka posiada łącznie 7 200 udziałów o wartości nominalnej 360 tys. zł, tj. 90% udziałów w kapitale zakładowym Virtual Sp. z o.o.

Nabycie kontroli nad spółką Grupa Morizon Sp. z o.o. (dawniej Melog.com Sp. z o.o.) odbyło się w drodze podpisania umowy inwestycyjnej z dnia 3 grudnia 2013 roku zawartej pomiędzy MZN Property Spółka Akcyjna, a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim oraz warunkowej umowy sprzedaży z dnia 3 grudnia 2013 roku zawartej pomiędzy MZN Property S.A., a Gruppo Immobiliare.it s.r.l. W dniu 17 stycznia 2014 roku została podpisana umowa objęcia akcji i wniesienia udziałów tytułem wkładu niepieniężnego pomiędzy MZN Property S.A., a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi udziałowcami Grupa Morizon Sp. z o.o. Na podstawie wyżej powołanej umowy objęcia akcji i wniesienia udziałów, która weszła w życie z dniem 22 stycznia 2014 roku, głównym udziałowcem Grupa Morizon Sp. z o.o. stała się Spółka MZN Property S.A., która nabyła 1 214 udziałów. W dniu 17 stycznia 2014 roku została podpisana umowa sprzedaży pozostałych udziałów w Grupa Morizon Sp. z o.o. pomiędzy MZN Property S.A., a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi akcjonariuszami Grupa Morizon Sp. z o.o. Zgodnie z wyżej powołaną umową sprzedaży udziałów, nastąpiła sprzedaż 46 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Jarosława Świącickiego oraz 42 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Tomasza Świącickiego na rzecz MZN Property S.A. Umowa ta weszła w życie z dniem 22 stycznia 2014 roku. W dniu 22 stycznia 2014 roku nastąpiło zbycie 1 066 udziałów przez Gruppo Immobiliare.it s.r.l. na rzecz MZN Property S.A. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży udziałów zawartej w dniu 3 grudnia 2013 roku.

Grupa Morizon Sp. z o.o. na dzień objęcia kontroli przez MZN Property S.A. była jedynym właścicielem spółek Real Estate Software Sp. z o.o. oraz Realo.pl Sp. z o.o.

Spółka Real Estate Software Sp. z o.o. została założona w dniu 2 października 2007 roku aktem notarialnym Rep A nr 5623/2007 przed notariuszem Agnieszką Kacprzycką-Pisarek w Warszawie. Grupa Morizon Sp. z o.o. objęła 100% kapitału zakładowego, który wyniósł 50 000 zł i dzielił się na 1 000 udziałów o wartości 50 zł każdy. Kapitał zakładowy został pokryty wkładem pieniężnym. W dniu 27 września 2012 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Real Estate Software Sp. z o.o. powzięło uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego. Na mocy uchwały kapitał zakładowy Spółki podwyższono o kwotę 220 000 zł w drodze utworzenia 4 400 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Podwyższenie zostało pokryte wkładem pieniężnym przez dotychczasowego udziałowca spółkę Grupa Morizon Sp. z o.o. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Real Estate Software Sp. z o.o., Uchwałą nr 1 z dnia 1 lutego 2018r. (Rep. A 787/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji. W dniu 23 listopada 2018 r. wykreślono Spółkę z Krajowego Rejestru Sądowego. Postanowienie o wykreśleniu uprawomocniło się dnia 12 grudnia 2018 r., w związku z czym na dzień bilansowy dane finansowe w/w Spółki nie były już obejmowane skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy.

Realo.pl Sp. z o.o. została założona w dniu 7 listopada 2012 roku aktem notarialnym Rep. A nr 7961/2012 przed notariuszem Agnieszką Kacprzycką w Warszawie. Grupa Morizon Sp. z o.o. objął 100% kapitału zakładowego, którego wartość ustalono na 5 000 zł tj. 100 udziałów o wartości 50 zł każdy. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Realo.pl Sp. z o.o. Uchwałą nr 1 z dnia 12 kwietnia 2018r. (Rep. A 3995/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji. W dniu 18 stycznia 2019 r. wykreślono Spółkę z Krajowego Rejestru Sądowego. Postanowienie o wykreśleniu

uprawomocniło się dnia 01 lutego 2019 r. Na dzień bilansowy dane finansowe w/w Spółki nie były już obejmowane skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy.

Celem wyżej wymienionych likwidacji było uproszczenie skomplikowanej struktury Grupy, powstałej w wyniku kilku akwizycji.

Morizon Operations Sp. z o.o. została założona w dniu 27 listopada 2017 roku aktem notarialnym Rep. A nr 13175/2017 przed notariuszem Bartłomiejem Jabłońskim w Warszawie. Grupa Morizon Sp. z o.o. objęła 99% kapitału zakładowego w/w Spółki, którego wartość ustalono na 5 000 zł (tj. 100 udziałów o wartości 50 zł każdy). Zarząd Spółki dominującej w drodze analizy obrotów i wyników finansowych w/w Spółki podjął decyzję o objęciu Spółki zależnej konsolidacją od dnia 01 stycznia 2018 roku. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Morizon Operations Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w dniu 31 lipca 2018 r. podjęło uchwałę w sprawie zmiany firmy Spółki, zmiany Statutu Spółki i ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki. Na podstawie uchwały nr 1 (Rep. 7613/2018) dotychczasowa firma "Morizon Operations Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" została zmieniona na "Lendi Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością". W dniu 31 lipca 2018 r. Spółka MZN Property S.A. nabyła od Grupa Morizon Sp. z o.o. 100 % udziału w kapitale zakładowym spółki Morizon Operations Sp. z o.o.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku MZN Property S.A. nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki FinPack Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie od jej dotychczasowych wspólników, tj. Alterium Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie oraz Polskiej Fundacji Przedsiębiorczości z siedzibą w Szczecinie.

Lendi Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie została utworzona w dniu 5 października 2016 roku. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego w segmencie pożyczek i kredytów gotówkowych. Spółka w drugim kwartale 2017 roku, w związku z rozwojem nowego projektu polegającego na wprowadzeniu na rynek pośredników kredytów gotówkowych innowacyjnego narzędzia służącego do porównywania ofert kredytowych oraz realizacji finansowania dla klienta końcowego, Lendi Sp. z o.o. rozpoczęła prowadzenie działalności oraz zaczęła uzyskiwać pierwsze przychody ze sprzedaży. Zarząd Spółki dominującej w drodze analizy obrotów oraz wyników finansowych w/w spółki podjął decyzję o objęciu Spółki zależnej konsolidacją od dnia 01 stycznia 2018 roku. W dniu 5 lipca 2018 r. spółka MZN Property S.A. nabyła od spółki Finpack Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym Lendi Sp. z o.o., którego wysokość na dzień zakupu wynosiła 50 000 zł (tj. 1000 udziałów o wartości 50 zł każdy).

W dniu 26 września 2017 roku w ramach Grupy MZN Property została utworzona spółka Lendi Finance Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim. Przedmiotem działalności Spółki, podobnie jak Lendi Sp. z o.o., jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego w segmencie pożyczek i kredytów gotówkowych. Zarząd Spółki dominującej w drodze analizy obrotów oraz wyników finansowych w/w spółki podjął decyzję o objęciu Spółki zależnej konsolidacją od dnia 01 stycznia 2018 roku. Spółka MZN Property S.A. dnia 5 lipca 2018 r. nabyła 100% udziałów w/w Spółki, wysokość kapitału zakładowego na dzień zakupu wynosiła 5 000 zł (tj. 100 udziałów o wartości 50 zł każdy).

W dniu 30 kwietnia 2018 roku została założona Spółka MZN Finance Sp. z o.o. (akt notarialny Rep. A 4462/2018 przed notariuszem Bartłomiejem Jabłońskim). Spółka Dominująca MZN Property S.A. objęła

100 % kapitału zakładowego w/w Spółki w wysokości 50 000 zł. Przedmiotem działalności MZN Finance Sp. z o.o. jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego, głównie w segmencie kredytów hipotecznych. MZN Finance Sp. z o.o. od początku swego istnienia oraz w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, nie prowadziła działalności gospodarczej, a jej dane finansowe były nieistotne z punktu widzenia sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej MZN Property. W związku z powyższym na podstawie art. 4 ust.1 ustawy o rachunkowości oraz par. 5 i 8 MSR 8 spółka MZN Finance Sp. z o.o. została wyłączona z konsolidacji w oparciu o zasadę istotności – nadrzędną zasadę rachunkowości.

VII.3. Połączenie spółek

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie nastąpiło połączenie spółek.

VII.4. Skład Zarządu MZN Property S.A.

Skład Zarządu MZN Property S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Jarosław Świącicki – Prezes Zarządu,
- Sławomir Topczewski – Wiceprezes Zarządu.

Na przestrzeni 2018 roku i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki dominującej.

VII.5. Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

Skład Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Dariusz Piszczatowski,
- Tomasz Świącicki,
- Piotr Boliński,
- Ryszard Czerwonka,
- Michał Pyzik.

W dniu 6 marca 2019 r., Pan Maciej Bogucki - Członek Rady Nadzorczej MZN Property S.A., złożył oświadczenie o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 5 marca 2019 r.

VII.6. Zatwierdzenie do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 kwietnia 2019 roku. Właściciele MZN Property S.A. ani inne osoby nie są uprawnione do wprowadzania poprawek do sprawozdania finansowego po jego publikacji.

VII.7. Okresy, za jakie prezentowane jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz zawiera dane porównywalne za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2017.

VII.8. Waluta skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Grupy oraz walutą sprawozdawczą jest złoty polski. Wszystkie kwoty, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („tys. zł”). Do zaokrąglenia danych liczbowych zastosowano ogólne zasady arytmetyczne. Oznacza to, że kwoty mniejsze niż 500 zł pomija się, natomiast wartości równe 500 zł i powyżej zaokrągla się do 1 tys. zł.

Przyjęcie zasady zaokrąglenia danych zastosowano we wszystkich częściach sprawozdania finansowego, chyba, że wskazano inaczej. Zaokrąglenia danych liczbowych w prezentowanym w sprawozdaniu finansowym nie spowodowały zniekształcenia obrazu sytuacji finansowo-majątkowej.

VII.9. Zasady przeliczania pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały zastosowane do wyceny bilansowej:

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy
 - na dzień 31 grudnia 2018 roku 1 EUR = 4,3000 PLN,
 - na dzień 31 grudnia 2018 roku 1 USD = 3,7597 PLN,
 - na dzień 31 grudnia 2017 roku 1 EUR = 4,1709 PLN,
 - na dzień 31 grudnia 2017 roku 1 USD = 3,4813 PLN,
- pozycje skonsolidowanego sprawozdania zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone zostały według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie sprawozdawczym
 - w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku 1 EUR = 4,2669 PLN,
 - w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku 1 EUR = 4,2447 PLN.

VII.10. Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok nie wprowadzono korekt błędów, które miałyby wpływ na dane finansowe za porównywalne okresy.

W 2018 roku nie dokonywano zmian stosowanych zasad rachunkowości.

VII.11. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę dominującą oraz wszystkie Spółki zależne w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jakąkolwiek Spółkę z Grupy.

VII.12. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR”) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej zatwierdzonymi przez Unię Europejską obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2018 roku i mającymi zastosowanie do sprawozdawczości rocznej. MSSF obejmują standardy i Interpretacje Stałego Komitetu ds. Interpretacji (SKI) i Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską (UE) i obowiązywały na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Zgodnie z Rozporządzeniem 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 (tekst jednolity z dn. 29 marca 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 757) Spółka jest zobowiązana do publikowania rocznego sprawozdania finansowego.

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu porównawczych sprawozdań finansowych Grupy.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe, z wyjątkiem sprawozdania z przepływów pieniężnych, zostało sporządzone zgodnie z zasadą memoriału.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami przydatności i istotności, a także wiernej prezentacji ujętymi w 3 rozdziale założeń koncepcyjnych MSSF.

Z dniem 1 stycznia 2018 roku zaczęły obowiązywać następujące standardy, które zostały wdrożone przez Emitenta:

- ✓ Nowy Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 9 „Instrumenty finansowe”.

Nowy MSSF 9 obejmuje trzy aspekty związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń. Standard zastąpił dotychczasowy MSR 39 i ma

zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2018 roku. Nowy Standard eliminuje dotychczasową klasyfikację aktywów finansowych na:

- utrzymywane do terminu wymagalności,
- dostępne do sprzedaży oraz
- pożyczki i należności

oraz zastępuje je nową klasyfikacją obejmującą:

- aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, oraz
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Grupa MZN Property stosuje MSSF 9 od dnia wejścia w życie standardu, tj. od dnia 1 stycznia 2018 roku, korzystając jednocześnie z dopuszczalnego uproszczenia, jakim jest nie przekształcanie danych porównawczych.

Zarząd Spółki dominującej przeprowadził ocenę wpływu wprowadzenia MSSF 9 na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności lub wyników finansowych. Wdrożenie standardu nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitał własny (w tym również zmiany w zakresie utraty wartości aktywów). W wyniku zastosowania MSSF 9 zmieniła się klasyfikacja niektórych instrumentów finansowych.

Klasyfikacja i wycena

Grupa MZN Property nie odnotowała istotnego wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitału własne w związku z zastosowaniem MSSF 9 w obszarze klasyfikacji i wyceny.

Do tej pory Grupa posiadała przede wszystkim aktywa finansowe w postaci należności handlowych, udzielonych pożyczek oraz środków pieniężnych zakwalifikowane do kategorii „pożyczki i należności”. Zgodnie z nowym standardem wszystkie, poza należnościami z tytułu instrumentów pochodnych, zostały zakwalifikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, ponieważ analiza przeprowadzona przez Grupę na dzień pierwszego zastosowania standardu wykazała, że są one utrzymywane dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a przepływy te są wyłącznie spłatą wartości nominalnej i odsetek, a dodatkowo Grupa nie sprzedaje należności handlowych w ramach faktoringu.

Zmiana kategorii nie wpłynie na wartość aktywów Grupy oraz jej wynik finansowy. Należności z tytułu instrumentów pochodnych (w tym z tytułu IRS) będą wyceniane na podstawie wyceny bankowej.

W poniższej tabeli zaprezentowano uzgodnienie kategorii wyceny zgodnie z MSR 39 oraz nowe kategorie wyceny zgodnie z MSSF 9 z wartościami bilansowymi dla każdej klasy aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy na dzień 1 stycznia 2018 roku:

| Klasa aktywów finansowych | MSR 39 | | MSSF 9 | |
|---------------------------|-----------------------|--|------------------------------------|-----------------------------------|
| | Kategoria | Pierwotna wartość bilansowa 01.01.2018 | Kategoria | Nowa wartość bilansowa 01.01.2018 |
| Aktywa trwałe: | | | | |
| Należności długoterminowe | pożyczki i należności | 250 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 250 |

| Klasa aktywów finansowych | MSR 39 | | MSSF 9 | |
|--|---|--|--|-----------------------------------|
| | Kategoria | Pierwotna wartość bilansowa 01.01.2018 | Kategoria | Nowa wartość bilansowa 01.01.2018 |
| Pożyczki | pożyczki i należności | 60 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 60 |
| Pochodne instrumenty finansowe | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | 0 | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | 0 |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | 0 | instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody | 0 |
| Aktywa obrotowe: | | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług | pożyczki i należności | 2 162 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 2162 |
| Pożyczki | pożyczki i należności | 0 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 0 |
| Pochodne instrumenty finansowe | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | 0 | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | 0 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | 0 | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | 0 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | pożyczki i należności | 1 709 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 1709 |

| Klasa zobowiązań finansowych | MSR 39 | | MSSF 9 | |
|--|---|------------------------------|---|------------------------------|
| | Kategoria | Wartość bilansowa 01.01.2018 | Kategoria | Wartość bilansowa 01.01.2018 |
| Zobowiązania długoterminowe: | | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 0 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 0 |
| Pochodne instrumenty finansowe | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | 0 | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | 0 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 5 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 5 |
| Zobowiązania krótkoterminowe: | | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 1 154 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 1154 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 57 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 57 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 175 | wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 175 |
| Pochodne instrumenty finansowe | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | 0 | wyceniane w wartości godziwej przez wynik | 0 |

W przypadku wszystkich klas aktywów i zobowiązań finansowych zmiana kategorii wyceny w związku z pierwszym zastosowaniem MSSF 9 w dniu 1 stycznia 2018 roku następowała bez zmiany wartości bilansowej, za wyjątkiem skutków zastosowania nowego modelu szacowania oczekiwanych strat kredytowych w przypadku pozycji wskazanych w tabelach powyżej.

Utrata wartości

Grupa przeprowadziła analizę wpływu MSSF 9 na aktywa finansowe pod kątem utraty ich wartości.

Na sprawozdanie finansowe Grupy wpłynęły zmiany sposobu szacowania strat z tytułu ryzyka kredytowego dotyczącego należności, które zgodnie z MSR 39 były skategoryzowane jako „należności i pożyczki”, a zgodnie z MSSF 9 są wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności.

Dla należności handlowych zastosowanie MSSF 9 wpłynęło na zmianę kalkulacji odpisu z tytułu utraty wartości z modelu strat poniesionych na straty oczekiwane. Należności handlowe Grupy są utrzymywane dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, co do zasady Spółka nie sprzedaje należności handlowych w ramach faktoringu pełnego – czyli są one nadal wyceniane w zamortyzowanym koszcie przez wynik finansowy. Grupa zawsze ujmuje odpis aktualizujący należności z tytułu dostaw i usług. Od zaległych należności handlowych nie są naliczane żadne odsetki.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług Grupa zastosowała dotychczasowe zasady tworzenia odpisu każdego miesiąca w wysokości odpowiadającej 1,6% przychodów ze sprzedaży do jednostek spoza grupy kapitałowej. Na koniec każdego kwartału następuje pełna weryfikacja prawdopodobieństwa spłaty należności oraz stosowna aktualizacja kwoty odpisów uwzględniających odpowiedni stopień ryzyka kredytowego

Stosując dotychczasowe zasady oraz aktualizacje odpisów według zasady:

- 50% odpisu na należności przeterminowanego powyżej jednego roku
- 100% odpisu na należności przeterminowane powyżej dwóch lat,

Grupa korzysta z praktycznego zwolnienia i dla należności handlowych stosuje uproszczone podejście, które zakłada, że odpis na oczekiwane straty kredytowe jest równy kwocie oczekiwanych stratom kredytowym w całym okresie życia należności. Dla należności z tytułu dostaw i usług zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Grupa przyjęła, że znaczny wzrost ryzyka następuje, m.in. gdy przeterminowanie płatności przekracza 120 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Spółka przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 360 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące. Grupa nie odnotowała istotnego wpływu wdrożenia MSSF 9 na pozycje wynikowe i bilansowe sprawozdania finansowego.

Na dzień bilansowy Grupa nie posiadała pożyczek udzielonych, na poprzedni dzień bilansowy saldo udzielonych pożyczek wynosiło 60 tys. zł. Pożyczki, zgodnie z MSR 39 klasyfikowane były jako „pożyczki i należności” wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Dla udzielonych pożyczek dokonano analizy modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi, które potwierdziły możliwość wyceny pożyczek w zamortyzowanym koszcie. Odpis na oczekiwane straty kredytowe wyceniono w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanych stratom kredytowym bądź oczekiwanych stratom kredytowym w okresie życia instrumentu finansowego. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż wszystkie pożyczki spełniają model utrzymywania w celu ściągnięcia, nie tworzono dodatkowego odpisu aktualizującego wartość aktywów.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych spełniają test SPPI oraz test modelu biznesowego ‘utrzymywane w celu ściągnięcia’, w związku z czym środki pieniężne nadal będą wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Zastosowanie MSSF 9 wpłynie na zmianę kalkulacji odpisu z tytułu utraty wartości z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych. Odpisy z tytułu utraty wartości ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje ze stron agencji

ratingowych. Analiza wykazała, iż aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy, w związku z czym nie stwierdzono konieczności tworzenia dodatkowego odpisu.

Grupa dokonała zestawienia wartości odpisów z tytułu utraty wartości ustalonych zgodnie z MSR 39 i rezerw utworzonych zgodnie z MSR 37 z odpisami z tytułu oczekiwanych strat kredytowych oszacowanych zgodnie z MSSF 9 na dzień jego pierwszego zastosowania. Dla poszczególnych klas aktywów finansowych w podziale na kategorie wyceny informacje te prezentują się następująco:

- na dzień 31 grudnia 2017 roku odpis aktualizujący należności z tytułu dostaw i usług (kategoria aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie według MSSF 9 i pożyczek i należności zgodnie z MSR 39) wynosił 513 tys. zł. W wyniku przeprowadzonej analizy pod kątem ujęcia oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z MSSF 9 stwierdzono, iż odpis istniejący w księgach jest wystarczający, w związku z czym nie wprowadzono korekt wartości należności oraz zysków zatrzymanych na 1 stycznia 2018 roku. Przy uwzględnieniu w/w zmian odpisów oraz analizie ewentualnego dodatkowego odpisu na podstawie ogólnego modelu strat okazało się, iż wpływ zastosowania MSSF 9 jest marginalny, w związku z czym nie tworzą dodatkowego odpisu w ramach modelu biznesowego wynikającego z MSSF 9,
- na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa nie utworzyła odpisu aktualizującego wartość należności z tytułu pożyczek (kategoria aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie według MSSF 9 i pożyczek i należności zgodnie z MSR 39). Spółka skorzystała z uproszczenia i oszacowała, że na dzień zastosowania standardu ryzyko kredytowe pożyczek było niskie, zatem skalkulowano straty dla okresu 12 miesięcy. Korekta wprowadzona do wartości pożyczek oraz zysków zatrzymanych na 1 stycznia 2018 roku była zerowa. Na dzień 31 grudnia 2018 roku pożyczki udzielone nie wystąpiły,
- dla środków pieniężnych nie było konieczności tworzenia dodatkowych odpisów aktualizujących.

Zarząd Spółki dominującej ocenił również, czy otwarte powiązania zabezpieczające spełniają zasady określone w nowym standardzie i uznał, że Grupa nie będzie stosowała zasad rachunkowości zabezpieczeń wynikających z MSSF 9.

Ze względu na brak kosztów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w sprawozdaniu zysków i strat za 2018 rok Grupa nie wyodrębniła dodatkowych pozycji. W przypadku gdyby pojawiły się w/w tytuły, Grupa wyodrębni w sprawozdaniu zysków i strat pozycje „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych” oraz „Zysk (strata) z zaprzestania ujmowania aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie”.

Pozycje sprawozdania zysków i strat i pozostałych całkowitych dochodów Grupa dostosowała do wymogów MSSF 9 w zakresie kwalifikowania instrumentów finansowych do kategorii.

Zarząd Spółki dominującej podjął decyzję, że zastosowanie MSSF 9 odbędzie się retrospektywnie bez korekty danych porównawczych ze względu na to, że nie byłoby to możliwe bez wykorzystania wiedzy pozyskanej post factum.

Rachunkowość zabezpieczeń

MSSF 9 nie zmienia ogólnych zasad funkcjonowania rachunkowości zabezpieczeń, Grupa nie stosuje polityki rachunkowości zabezpieczeń zastosowanie, MSSF 9 nie ma istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Inne korekty

Do oceny ryzyka kredytowego Grupa MZN Property korzysta z zewnętrznych ratingów banków oraz publicznie dostępnych informacji ze stron agencji ratingowych.

Wdrożenie MSSF 15 Przychody z umów z klientami

Standard ten zawiera zasady, które zastąpiły większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF. W szczególności w wyniku przyjęcia nowego standardu przestały obowiązywać MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związane z nimi interpretacje.

Fundamentalną zasadą nowego Standardu jest ujmowanie przychodów w wysokości ceny transakcyjnej w momencie przekazania przyrzeczonych w umowie towarów lub usług na rzecz klienta, które ma miejsce wtedy, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tymi składnikami aktywów. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w świetle zawartej z klientem umowy, 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, kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Zależnie od spełnienia określonych kryteriów, przychody związane z wyodrębnionymi świadczeniami są:

- rozkładane w czasie, w sposób obrazujący wykonanie umowy przez jednostkę, lub
- ujmowane jednorazowo, w momencie gdy kontrola nad towarami lub usługami jest przeniesiona na klienta.

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.

Grupa dokonała szczegółowej analizy wpływu zastosowania MSSF 15 na dotychczasowy sposób ujmowania przychodów z umów realizowanych przez Grupę, a także uwzględnieniu w sprawozdaniu finansowym przychodów, co do których Spółka oczekuje, że otrzymanie kwoty wynagrodzenia jest prawdopodobne.

W ocenie Zarządu wdrożony z dniem 1 stycznia 2018 roku MSSF 15 nie ma istotnego wpływu na sposób ujmowania przychodów z umów z klientami. Zarząd Spółki dominującej ocenia, iż wpływ MSSF 15 na dotychczasowy sposób ujmowania przychodów z umów z klientami jest marginalny i jednocześnie skorzystano z możliwości wdrożenia Standardu uproszczeń, pozwalających ograniczyć ilość analiz w stosunku do danych historycznych, bez istotnego uszczerbku dla porównywalności danych prezentowanych w sprawozdaniach finansowych Grupy.

W zakresie dopuszczalnych przez Standard uproszczeń przewidzianych dla wdrożenia retrospektywnego z łącznym efektem pierwszego zastosowania ujętym w kapitale własnym, Zarząd Emitenta zdecydował o skorzystaniu z uproszczenia zawartego w pkt C7 A lit b, tj. że nie będzie retrospektywnie przekształcać umów, które zmieniły się przed datą pierwszego zastosowania (tj. przed dniem 1 stycznia 2018 r.).

Zarząd MZN Property S.A. ocenia wpływ zastosowania powyższego uproszczenia jako marginalny.

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

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i ich wpływ na sprawozdanie Emitenta

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2018 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, ale niez zaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

Opublikowane standardy i interpretacje, które weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

Nowy MSSF 16 „Leasing”

Od 1 stycznia 2019 roku obowiązywać zacznie nowy MSSF „Leasing”.

W styczniu 2016 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wydała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 „Leasing” („MSSF 16”), który zastąpił MSR 17 „Leasing”, KIMSF 4 „Ustalenie, czy umowa zawiera leasing”, SKI 15 „Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne” oraz SKI 27 „Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu”. MSSF 16 określa zasady ujmowania dotyczące leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji.

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. W dacie rozpoczęcia leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych.

Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu.

Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń (np. zmiany w odniesieniu do okresu leasingu, zmiany w przyszłych opłatach leasingowych wynikającej ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat). Co do zasady, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa jest leasingobiorcą w przypadku jednej umowy leasingu serwerów oraz 4 samochodów osobowych.

Oprócz tego Spółka wykorzystuje w oparciu o umowy najmu i dzierżawy nieruchomości biurowe w Warszawie (siedziba Spółki oraz powierzchnie biurowe). Umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony z możliwością 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Spółka nie posiada prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 pozostaje zasadniczo niezmienną względem obecnej rachunkowości zgodnie z MSR 17. Leasingodawca dalej będzie ujmował wszystkie umowy leasingowe z zastosowaniem tych samych zasad klasyfikacji co w przypadku MSR 17, różniąc leasing operacyjny i leasing finansowy. MSSF 16 wymaga, zarówno od leasingobiorcy jak i od leasingodawcy, dokonywania szerszych ujawnień niż w przypadku MSR 17. Leasingobiorca ma prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, a przepisy przejściowe przewidują pewne praktyczne rozwiązania. MSSF 16 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie MSSF 16.

Grupa planuje wdrożenie MSSF 16 przy zastosowaniu zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, z ujęciem łącznego efektu pierwszego zastosowania standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania. Ponadto Grupa zamierza zastosować następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 Grupa nie będzie dokonywać ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing; Grupa zamierza zastosować standard wyłącznie do umów, które przed tym dniem zidentyfikowano jako leasingi zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4,
- Grupa nie będzie stosowała MSSF 16 dla umów najmu, dzierżawy, leasingu zawartych na okres krótszy lub równy 12 miesięcy czy też do aktywów o niskiej wartości.
- Grupa dokonała analizy aktywów i zobowiązań pod kątem identyfikacji aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu w oparciu o zasady MSSF 16, w ramach której na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zidentyfikowała umów spełniających warunki leasingu zgodnie z MSSF 16.

Grupa oszacowała, że wdrożenie MSSF 16 nie powinno mieć wpływu na zyski zatrzymane na dzień pierwszego zastosowania, przy założeniu niezmiennych warunków umów, które nie zostały przy początkowym ujęciu rozpoznane jako leasing zgodnie z MSR 17 lub KIMSF 4.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Obowiązujące do tej pory zasady regulujące rozliczenie utraty kontroli nad Spółką zależną przewidywały, że ujmuje się na ten moment zysk lub stratę. Z kolei zasady stosowania metody praw własności mówiły, że wynik transakcji z podmiotami wycenianymi metodą praw własności ujmuje się tylko do wysokości udziału pozostałych udziałowców tych podmiotów.

W sytuacji, gdy Spółka dominująca sprzedaje lub wnosi aportem udziały w Spółce zależnej do podmiotu wycenianego MPW w taki sposób, iż traci nad nią kontrolę, wyżej przytoczone regulacje byłyby ze sobą sprzeczne. Zmiana MSSF 10 i MSR 28 likwiduje tę kolizję następująco:

- jeżeli spółka, nad którą utracono kontrolę stanowi przedsiębiorstwo (biznes), wynik na transakcji ujmowany jest w całości,
- jeżeli spółka, nad którą utracono kontrolę nie stanowi przedsiębiorstwa, wynik ujmowany jest tylko do wysokości udziału innych inwestorów.

Na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie została określona data wejścia niniejszego standardu w życie, proces akceptacji przez Komisję Europejską został wstrzymany.

Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

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

Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”

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

Grupa szacuje, że nowa interpretacja nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe, gdyż nie przeprowadzała transakcji, których zmiany dotyczą.

Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

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

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

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie posiada takich instrumentów finansowych.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

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

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):

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

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ:

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

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

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

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

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

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

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

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

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęży definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,

- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

VII.13. Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

„Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym” w pierwszej kolejności prezentuje zmiany kapitału wynikające z transakcji z właścicielami, a następnie wpływ całkowitych dochodów na kapitał własny wynikający ze „Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów”.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości lub korekty błędów, Grupa prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej dodatkowo na początek okresu porównawczego.

VII.14. Istotne zasady rachunkowości

Kontynuacja działalności

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

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, za wyjątkiem niektórych aktywów trwałych i instrumentów finansowych, które są wyceniane w wartościach przeszacowanych albo wartości godziwej zgodnie z określoną poniżej polityką rachunkowości.

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu porównawczych sprawozdań finansowych Grupy. Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez Grupę przedstawione zostały poniżej.

Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. Spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz Spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych Spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

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

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

Sprawozdania finansowe Spółek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie Spółki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Spółki zależne sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości, dlatego na potrzeby konsolidacji dostosowywane są one do MSSF.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy Spółkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski i straty wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane.

Spółka zależna podlega konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nią kontroli przez Grupę, a przestaje być konsolidowana od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez Spółkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy ponosi ona ryzyko lub ma prawo do zmiennych zysków Spółek zależnych i może wpływać na te zyski poprzez swoją władzę nad jednostką. W szczególności gdy Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje Spółki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej Spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną danej Spółki.

Udziały niekontrolujące prezentowane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i obejmują tę część aktywów netto Spółki zależnej, która przypada na podmiot inny niż Spółka Dominująca. Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli Spółki Dominującej oraz udziałów niekontrolujących. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli Spółki Dominującej oraz udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

Połączenia jednostek gospodarczych

Przejęcia innych podmiotów rozlicza się metodą przejęcia. Zapłatę przekazaną w transakcji połączenia jednostek gospodarczych wycenia się w wartości godziwej, obliczonej jako zbiorcza kwota wartości godziwych na dzień przejęcia przekazanych przez Spółkę aktywów, zobowiązań zaciągniętych przez Spółkę wobec poprzednich właścicieli Spółki przejmowanej oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Spółkę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Koszty związane z przejęciem ujmuje się w wynik w momencie ich poniesienia.

Możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania wycenia się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z następującymi wyjątkami:

- aktywa i zobowiązania wynikające z odroczonego podatku dochodowego lub związane z umowami o świadczenia pracownicze ujmuje się i wycenia zgodnie z MSR 12 Podatek dochodowy i MSR 19 Świadczenia pracownicze;
- zobowiązania lub instrumenty kapitałowe związane z programami płatności rozliczanych na bazie akcji w Spółce przejmowanej lub w Spółce, które mają zastąpić analogiczne umowy obowiązujące

w Spółce przejmowanej, wycenia się zgodnie z MSSF 2 Płatności na bazie akcji na dzień przejęcia oraz

- aktywa (lub grupy aktywów przeznaczone do zbycia) sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana wycenia się zgodnie z wymogami tego standardu.

Wartość firmy wycenia się jako nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty, kwoty udziałów niedających kontroli w Spółce przejmowanej oraz wartości godziwej poprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą udziałów w Spółce przejmowanej nad kwotą wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto i zobowiązań wycenionych na dzień przejęcia. Jeżeli po ponownej weryfikacji wartość netto wycenionych na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań przekracza sumę przekazanej zapłaty, wartości udziałów niedających kontroli w Spółce przejmowanej oraz wartości godziwej udziałów w tej Spółce uprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą, nadwyżkę tę ujmuje się bezpośrednio w wyniku jako zysk na okazym nabyciu.

Udziały niedające kontroli stanowiące część udziałów właścicielskich i uprawniające posiadaczy do proporcjonalnego udziału w aktywach netto Spółki w przypadku jej likwidacji można początkowo wycenić w wartości godziwej lub odpowiednio do proporcji udziałów niedających kontroli w ujętej wartości możliwych do zidentyfikowania aktywów netto Spółki przejmowanej. Wyboru metody wyceny dokonuje się indywidualnie dla każdej transakcji przejęcia. Inne rodzaje udziałów niedających kontroli wycenia się w wartości godziwej lub inną metodą przepisaną w MSSF.

Jeżeli zapłata przekazana w transakcji połączenia jednostek gospodarczych obejmuje aktywa lub zobowiązania wynikające z umowy o zapłacie warunkowej, zapłatę tę wycenia się w wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje jako część wynagrodzenia przekazanego w transakcji połączenia jednostek gospodarczych. Zmiany wartości godziwej zapłaty warunkowej kwalifikujące się jako korekty za okres objęty wyceną uwzględnia się retrospektywnie, w korespondencji z odpowiednimi korektami wartości firmy. Korekty dotyczące okresu wyceny to takie, które są wynikiem uzyskania dodatkowych informacji dotyczących „okresu objętego wyceną” (który nie może być dłuższy niż jeden rok od dnia przejęcia), dotyczących faktów i okoliczności występujących na dzień przejęcia.

Zmiany wartości godziwej zapłaty warunkowej, które nie kwalifikują się jako korekty dotyczące okresu wyceny, rozlicza się w zależności od klasyfikacji zapłaty warunkowej. Warunkowej zapłaty sklasyfikowanej jako kapitał własny nie wycenia się ponownie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Zapłata warunkowa zaklasyfikowana jako składnik aktywów lub zobowiązań podlega przeszacowaniu na kolejne dni sprawozdawcze zgodnie z MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena lub MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe, a wynikające z przeszacowania zyski lub straty ujmuje się w wynik.

W przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami, udziały w Spółce przejmowanej uprzednio posiadane przez Spółkę przeszacowuje się do wartości godziwej na dzień przejęcia (tj. dzień uzyskania kontroli), a wynikający stąd zysk lub stratę ujmuje się w wynik finansowy. Kwoty wynikające z posiadania udziałów w Spółce przejmowanej przed datą przejęcia, uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach, przenosi się do rachunku zysków i strat, jeżeli takie traktowanie byłoby poprawne w chwili zbycia tych udziałów.

Jeżeli początkowe rozliczenie księgowo połączenia jednostek na koniec okresu sprawozdawczego, w którym połączenie miało miejsce, nie jest kompletne, Spółka prezentuje w swoim sprawozdaniu finansowym tymczasowe kwoty dotyczące pozycji, których rozliczenie jest niekompletne. W okresie wyceny Spółka koryguje tymczasowe kwoty ujęte na dzień przejęcia (patrz wyżej) lub ujmuje dodatkowe aktywa albo zobowiązania dla odzwierciedlenia nowych faktów i okoliczności występujących na dzień przejęcia, które, jeśli byłyby znane, wpłynęłyby na ujęcie tych kwot na ten dzień.

Wyżej opisane standardy stosuje się do wszystkich połączeń jednostek gospodarczych dokonanych 1 stycznia 2010 roku lub po tej dacie.

Wartość firmy

Wartość firmy powstała przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki wartości godziwej przekazanej zapłaty nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych Spółki zależnej.

Wartość firmy wycenia się jako nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty, kwoty udziałów niedających kontroli w Spółce przejmowanej oraz wartości godziwej poprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą udziałów w Spółce przejmowanej nad kwotą wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto i zobowiązań wycenionych na dzień przejęcia. Jeżeli po ponownej weryfikacji wartość netto wycenionych na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań przekracza sumę przekazanej zapłaty, wartości udziałów niedających kontroli w Spółce przejmowanej oraz wartości godziwej udziałów w tej Spółce uprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą, nadwyżkę tę ujmuje się bezpośrednio w wyniku jako zysk na okazjnym nabyciu.

Wartość firmy ujmuje się początkowo jako składnik aktywów po koszcie, a następnie wycenia według kosztu pomniejszonego o skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli występują ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Dla celów testowania utraty wartości, wartość firmy alokuje się na poszczególne Spółki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia.

Inwestycje w Spółkach zależnych, stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach

Udziały i akcje w Spółkach zależnych

Udziały i akcje w Spółkach zależnych wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Spółki stowarzyszone są to Spółki, na które Spółka dominująca bezpośrednio lub poprzez Spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej Spółkami zależnymi, ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli.

Inwestycje Grupy w Spółkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw

własności inwestycję w Spółce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo według kosztu, a następnie koryguje w celu uwzględnienia udziału Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach Spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli udział Grupy w stratach Spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia przekracza wartość jej udziałów w tym podmiocie, Grupa zaprzestaje ujmowania swojego udziału w dalszych stratach. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu Spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Inwestycję w Spółce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się metodą praw własności od dnia, w którym dany podmiot uzyskał status wspólnego przedsięwzięcia lub Spółki stowarzyszonej. W dniu dokonania inwestycji w spółkę stowarzyszoną lub we wspólne przedsięwzięcie kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji. Kwotę, o jaką udział Grupy w wartości godziwej netto w możliwych do zidentyfikowania aktywach i zobowiązaniach przekracza koszty inwestycji, ujmuje się bezpośrednio w wyniku finansowym w okresie, w którym dokonano tej inwestycji.

Przy ocenie konieczności ujęcia utraty wartości inwestycji Grupy w Spółce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu stosuje się wymogi MSSF 9. W razie potrzeby całość kwoty bilansowej inwestycji testuje się na utratę wartości zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów” jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jego wartość odzyskiwalną z wartością bilansową. Ujęta utrata wartości stanowi część wartości bilansowej inwestycji. Odwrócenie tej utraty wartości ujmuje się zgodnie z MSR 36 w stopniu odpowiadającym późniejszemu zwiększeniu wartości odzyskiwalnej inwestycji.

Grupa przestaje stosować metodę praw własności w dniu, kiedy dana inwestycja przestaje być jej spółką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz w sytuacji, gdy zostaje sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Różnicę między wartością bilansową Spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień zaprzestania stosowania metody praw własności a wartością godziwą zatrzymanych udziałów i wpływów ze zbycia części udziałów w tym podmiocie uwzględnia się przy obliczaniu zysku lub straty ze zbycia danej Spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Grupa kontynuuje stosowanie metody praw własności, jeżeli inwestycja w spółkę stowarzyszoną staje się inwestycją we wspólne przedsięwzięcie lub odwrotnie: jeżeli inwestycja we wspólne przedsięwzięcie staje się inwestycją w spółkę stowarzyszoną. W przypadku takich zmian udziałów właścicielskich nie dokonuje się przeszacowania wartości

Jeżeli Grupa zmniejsza udział w Spółce stowarzyszonej lub we wspólnym przedsięwzięciu, ale nadal rozlicza go metodą praw własności, przenosi na wynik finansowy część zysku lub straty uprzednio ujmowaną w pozostałych całkowitych dochodach, odpowiadającą zmniejszeniu udziału, jeżeli ten zysk lub strata podlega reklasyfikacji na wynik finansowy w chwili zbycia związanych z nim aktywów lub zobowiązań.

Udziały we wspólnych działaniach

Wspólne działania to rodzaj wspólnego ustalenia umownego, w którym strony sprawujące współkontrolę mają prawa do aktywów netto oraz obowiązki wynikające z zobowiązań tego ustalenia. Współkontrola to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który ma

miejsce, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne związane z tą działalnością wymagają wspólnej zgody stron posiadających współkontrolę.

Jeśli Spółka będąca częścią Grupy prowadzi działalność w ramach wspólnych działań, to Grupa jako strona tego działania ujmuje w związku z posiadaniem w nim udziału następujące pozycje:

- aktywa, w tym swój udział w aktywach stanowiących współwłasność,
- zobowiązania, w tym swój udział we wspólnie podjętych zobowiązaniach,
- przychody ze sprzedaży swojego udziału w produktach wytwarzanych przez wspólne działanie,
- swój udział w przychodach ze sprzedaży produktów wspólnego działania,
- poniesione koszty, w tym swój udział w kosztach ponoszonych wspólnie.

Grupa rozlicza aktywa, zobowiązania, przychody i koszty związane ze swoimi udziałami we wspólnych działaniach zgodnie z odpowiednimi MSSF dotyczącymi poszczególnych składników aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów.

Jeżeli Spółka należąca do Grupy zawiera transakcje ze wspólnym działaniem, którego stroną jest inna Spółka nie należąca do grupy, uznaje się, że Grupa zawarła transakcję z innymi stronami wspólnego działania, a zyski i straty jakie wynikają z tej transakcji ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy tylko w zakresie dotyczącym udziału drugiej strony we wspólnym działaniu.

W przypadku, gdy Spółka należąca do Grupy zawiera transakcję ze wspólnym działaniem, w którym inna Spółka należąca do Grupy jest stroną, Grupa nie ujmuje swojego udziału w zyskach i stratach do momentu odsprzedaży tych aktywów stronie trzeciej.

Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

Aktywa trwałe i grupy do zbycia klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji zbycia niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy wystąpienie transakcji zbycia jest bardzo prawdopodobne, a składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowego zbycia w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do zbycia zakłada zamiar kierownictwa Spółki do dokonania transakcji zbycia w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Jeżeli Grupa ma zamiar dokonać sprzedaży, która prowadziłaby do utraty kontroli nad Spółką zależną, wszystkie aktywa i zobowiązania tej Spółki zależnej są klasyfikowane jako przeznaczone do zbycia jeżeli wszystkie wyżej wymienione kryteria są spełnione oraz niezależnie od tego czy Spółka zachowa udziały niedające kontroli po tej transakcji zbycia.

Aktywa trwałe (i grupy do zbycia) sklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

Środki trwałe

Środki trwałe nabyte w oddzielnych transakcjach wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Amortyzację nalicza się metodą liniową w przewidywanym okresie użytkowania tych aktywów. Szacunkowy okres użytkowania oraz

amortyzacja podlegają weryfikacji na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian tych szacunków odnoszone są do przyszłych okresów.

W poszczególnych grupach stosowane są następujące amortyzacji:

| | |
|---|-----------|
| Urządzenia techniczne i maszyny (komputery) | 14 - 30 % |
| Środki transportu | 20 % |
| Pozostałe środki trwałe (wyposażenie biura) | 20 % |
| Środki trwałe o wartości poniżej 500 zł | 100 % |

Aktywa utrzymywane na podstawie umowy leasingu finansowego amortyzuje się przez okres ich przewidywanego użytkowania ekonomicznego na takich samych zasadach jak aktywa własne, jeśli istnieje wystarczająca pewność uzyskania tytułu własności przed końcem okresu leasingu. W przeciwnym wypadku aktywa te amortyzuje się nie dłużej niż okres trwania leasingu.

Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania pozycji rzeczowych aktywów trwałych określa się, jako różnicę między przychodami ze sprzedaży, a wartością bilansową tych pozycji i ujmuje się je w rachunku zysków i strat.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnych transakcjach wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Amortyzację nalicza się metodą liniową w przewidywanym okresie użytkowania tych aktywów. Szacunkowy okres użytkowania oraz amortyzacja podlegają weryfikacji na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian tych szacunków odnoszone są do przyszłych okresów.

Stosowane stawki amortyzacyjne:

| | |
|---|-------|
| Koszty zakończonych prac rozwojowych | 20 % |
| Inne wartości niematerialne i prawne (oprogramowanie komputerowe) | 50 % |
| Wartości niematerialne i prawne o wartości poniżej 500 zł | 100 % |

Grupa ujmuje jako składnik wartości niematerialnych koszty zakończonych prac rozwojowych związanych z wytworzeniem oprogramowania komputerowego, definiowanego jako proces projektowania, tworzenia, testowania i utrzymywania kodu źródłowego programów komputerowych w celu stworzenia ostatecznej wersji programu, która zdalna jest do użytku i generowania korzyści ekonomicznych.

Ponadto Grupa jako składnik aktywów trwałych ujmuje także nakłady poniesione w związku z realizowanymi pracami rozwojowymi, które do dnia bilansowego nie zostały ukończone. Nakłady poniesione na ten cel są prezentowane jako „Prace rozwojowe w toku wytwarzania”.

Prace rozwojowe Grupy realizowane w powyższych obszarach klasyfikowane są jako prace rozwojowe w rozumieniu MSR 38 „Wartości niematerialne”, zgodnie z którym do prac rozwojowych zaliczane jest między innymi projektowanie, wykonanie i testowanie wybranych rozwiązań w zakresie nowych lub udoskonalonych materiałów, urządzeń, produktów, procesów, systemów lub usług.

Koszty te ujmowane są w bilansie jako składnik wartości niematerialnych po spełnieniu następujących warunków:

- z technicznego punktu widzenia istnieje możliwość ukończenia składnika wartości niematerialnych, tak aby nadawał się do użytkowania,
- istnieje możliwość udowodnienia zamiaru ukończenia składnika wartości niematerialnych oraz jego użytkowania,
- istnieje zdolność do użytkowania składnika wartości niematerialnych,
- znany jest sposób, w jaki składnik wartości niematerialnych będzie wytwarzał prawdopodobne przyszłe korzyści ekonomiczne,
- zapewnione są stosowne środki techniczne, finansowe i inne, które mają służyć ukończeniu prac rozwojowych oraz użytkowaniu składnika wartości niematerialnych,
- istnieje możliwość wiarygodnego ustalenia nakładów poniesionych w czasie prac rozwojowych, które można przyporządkować danemu składnikowi wartości niematerialnych.

Nakłady poniesione w okresie prowadzenia prac badawczych oraz nakłady nie spełniające w/w warunków, ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat w dacie ich poniesienia.

Okres użytkowania wyników zakończonych prac rozwojowych wynosi 5 lat i jest weryfikowany co najmniej na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Wartości niematerialne przejęte przy połączeniu jednostek gospodarczych identyfikuje się i ujmuje odrębnie od wartości firmy, jeśli spełniają one definicję wartości niematerialnych, a ich wartość godziwą da się wiarygodnie wycenić. Koszt takich aktywów odpowiada ich wartości godziwej na dzień przejęcia.

Po początkowym ujęciu wartości takie wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości w taki sam sposób, jak wartości niematerialne nabyte w oddzielnych transakcjach. Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz podlegają na każdy dzień bilansowy testom na utratę wartości. Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania w Grupie nie występują.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje przeglądu wartości bilansowych posiadanego majątku trwałego i wartości niematerialnych w celu stwierdzenia, czy nie występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Jeżeli stwierdzono istnienie takich przesłanek, szacowana jest wartość odzyskiwalna danego składnika aktywów, w celu ustalenia potencjalnego odpisu z tego tytułu.

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Podatek odroczony oblicza się metodą zobowiązań bilansowych jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości, odnosząc się do różnic między wartościami bilansowymi aktywów i pasywów, a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do obliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwę na podatek odroczony ujmuje się od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości w jakiej prawdopodobne jest pomniejszenie przyszłych zysków

podatkowych o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Pozycja aktywów lub zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego nie powstaje, jeśli różnica przejściowa powstaje z tytułu wartości firmy lub z tytułu pierwotnego ujęcia (poza sytuacją ujęcia po połączeniu jednostek gospodarczych) innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie wpływa ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy.

Rezerwę na podatek odroczonego ujmuje się od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w Spółki zależne, chyba że Spółka jest zdolna kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci. Aktywa z tytułu podatku odroczonego wynikające z przejściowych różnic w odliczeniach związanych z takimi inwestycjami i udziałami ujmuje się w zakresie odpowiadającym prawdopodobnym zyskom podlegającym opodatkowaniu, które będzie można skompensować różnicami przejściowymi, jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że w przewidywalnej przyszłości różnice te się odwrócą.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega przeglądowi na każdy dzień bilansowy, a w przypadku gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla odzyskania składnika aktywów lub jego części, wartość tę odpowiednio się pomniejsza.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego oblicza się przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne, zgodnie z przepisami (stawkami) podatkowymi obowiązującymi na dzień bilansowy. Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego odzwierciedla konsekwencje podatkowe sposobu, w jaki Grupa spodziewa się odzyskać lub rozliczyć wartość bilansową aktywów i zobowiązań na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizacyjnego na nieściągalne należności. Odpis aktualizujący na należności wątpliwe szacowany jest wówczas, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestaje być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy, łatwo wymienne na gotówkę, dla których zmiany wartości jest nieznaczne.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy po kursie średnim Narodowego Banku Polskiego („NBP”). Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji z obrotu walut obcych zalicza się w ciężar wyniku roku obrotowego.

Kapitał własny

Kapitały własne oraz kapitał zapasowy wycenia się według wartości nominalnej wyemitowanych akcji zgodnie ze Statutem Spółki Dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego. Różnice między wartością rynkową uzyskanej zapłaty a wartością nominalną akcji ujmuje się w kapitale zapasowym. Koszty emisji akcji związane z podwyższeniem kapitału zmniejszają kapitał zapasowy.

W ramach kapitału własnego Grupa wykazuje również w odrębnej pozycji udział niekontrolujący.

W pozycji „Zyski zatrzymane” Grupa ujawnia niepodzielone zyski z lat ubiegłych (niepokryte straty) oraz wynik okresu.

Rezerwy

Rezerwy wykazuje się w przypadku wystąpienia w Grupie bieżących zobowiązań (prawnych lub zwyczajowych) będących konsekwencją zdarzeń z przeszłości, jeśli konieczność uregulowania ich przez Grupę jest prawdopodobna, a wielkość tych zobowiązań można wiarygodnie wycenić.

Ujmowana kwota rezerwy odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy, z uwzględnieniem ryzyka i niepewności związanej z tym zobowiązaniem. W przypadku wyceny rezerwy metodą szacunkowych przepływów pieniężnych koniecznych do rozliczenia bieżącego zobowiązania, jej wartość bilansowa odpowiada wartości bieżącej tych przepływów.

Jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że część lub całość korzyści ekonomicznych wymaganych do rozliczenia rezerwy będzie można odzyskać od strony trzeciej, należność tę ujmuje się jako składnik aktywów, jeśli prawdopodobieństwo odzyskania tej kwoty jest odpowiednio wysokie i da się ją wiarygodnie wycenić.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Świadczenia pracownicze

Zgodnie z wewnętrznymi systemami wynagradzania pracownicy spółek z Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. W Grupie nie są wypłacane nagrody jubileuszowe.

Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą.

Według MSR 19 nagrody jubileuszowe są innymi długoterminowymi świadczeniami pracowniczymi, natomiast odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań jest przez Grupę wyliczana na każdy dzień bilansowy. Naliczone

zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne.

W spółkach z Grupy MZN Property zatrudniana jest młoda kadra. Zarząd Spółki dominującej dokonał szacunków rezerw na odprawy emerytalne, jednak ich kwota nie była istotna, w związku z czym nie zostały wprowadzone do ksiąg rachunkowych.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa wykazuje w aktywach bilansu w pozycji „Inne aktywa” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych.

W pozycji „Inne pasywa” zawartej w pasywach bilansu prezentowane są rozliczenia międzyokresowe kosztów przypadające na dany okres sprawozdawczy oraz, w uzasadnionych przypadkach, przychody przyszłych okresów.

Ujęcie przychodów ze sprzedaży

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

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

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

Ustalenie ceny transakcyjnej

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

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej, stanowiącej pojedynczą, najbardziej prawdopodobną kwotę z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy). Metoda ta najlepiej pozwala przewidzieć kwotę wynagrodzenia zmiennego, ponieważ jest ustalana indywidualnie dla danej umowy z uwzględnieniem wszystkich czynników, które mogą mieć wpływ na zmianę wynagrodzenia Grupy.

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wysięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty oraz usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

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

Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

Grupa ujmuje przychody w momencie wypełniania (lub w trakcie wypełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi.

Szczegóły dotyczące ujmowania przychodów ze sprzedaży w ramach każdego z wyodrębnianych przez Grupę segmentów operacyjnych zostały opisane w punkcie 2.2 niniejszego sprawozdania.

Przychody ze sprzedaży usług dostępu do witryn internetowych Grupa ujmuje poprzez uwzględnienie stopnia realizacji usługi na koniec okresu sprawozdawczego. Stopień zaawansowania usługi określany jest na podstawie liczby punktów niewykorzystanych przez klientów, pozostających w saldach na koniec okresu sprawozdawczego.

Przychody z tytułu odsetek i dywidend

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo właścicieli do otrzymania płatności.

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco według czasu powstawania, poprzez odniesienie do kwoty niespłaconego jeszcze kapitału i przy uwzględnieniu efektywnej stopy procentowej, czyli stopy efektywnie dyskontującej przyszłe wpływy pieniężne szacowane na oczekiwany okres użytkowania danego składnika aktywów do wartości bilansowej netto tego składnika.

Leasing – Grupa jako leasingobiorca

Leasing klasyfikuje się jako leasing finansowy, gdy w ramach zawartej umowy zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem przenoszone jest na leasingobiorcę. Wszelkie pozostałe rodzaje leasingu traktowane są jako leasing operacyjny.

Waluty obce

Walutą funkcjonalną spółek z Grupy jest złoty polski będący walutą podstawowego środowiska gospodarczego w jakim działa Spółka.

Transakcje przeprowadzane w walucie innej niż polski złoty ujmuje się po kursie waluty obowiązującym na dzień transakcji. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane według kursu obowiązującego na ten dzień, tj. kursu średniego ustalonego przez NBP. Aktywa i zobowiązania niepieniężne wyceniane w wartości godziwej i denominowane w walutach obcych wycenia się po kursie obowiązującym w dniu ustalenia wartości godziwej. Pozycje niepieniężne wyceniane według kosztu historycznego w walutach obcych nie podlegają powtórnemu przewalutowaniu.

Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe oblicza się na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji przychodów i kosztów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenie Grupy z tytułu podatku bieżącego oblicza się w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Instrumenty finansowe

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

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w bilansie, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji. Składnik aktywów finansowych wyłącza się z bilansu, w przypadku gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Grupa się ich zrzekła. Grupa wyłącza z bilansu zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów, lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15. Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

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

- aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te determinują zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w rachunku zysków i strat lub w innych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w rachunku zysków i strat prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, z wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług, które prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne. Wszystkie aktywa finansowe, z wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości analizowane są dla każdej kategorii aktywów finansowych odrębnie, co zostało zaprezentowane poniżej. Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty w terminie wymagalności, ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

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

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe w pozycjach „Udzielone pożyczki i należności”, „Należności” oraz „Środki pieniężne”. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta. Z uwagi na nieistotne kwoty Grupa nie wyodrębnia przychodów z tytułu odsetek od instrumentów finansowych jako osobnej pozycji, lecz ujmuje je w przychodach finansowych.

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały Spółek innych niż Spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych.

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

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

W tej kategorii Grupa ujmuje akcje i udziały Spółek innych niż Spółki zależne lub stowarzyszone.

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

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

- dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia

instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości,

- w odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Szczegóły stosowane dla poszczególnych rodzajów aktywów finansowych zostały zaprezentowane we wprowadzeniu do niniejszego sprawozdania.

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

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające wykazywane są w następujących pozycjach bilansu:

- Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne,
- Leasing finansowy,
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania,
- Pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień nabycia Grupa wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

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

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat w działalności finansowej.

Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa co do zasady nie korzysta z instrumentów pochodnych. W przypadku gdyby takie instrumenty posiadała, korzystałaby z nich w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych czy też zmianami kursu walut obcych. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych są bezpośrednio odnoszone do zysku lub straty netto roku obrotowego.

Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest ustalana w oparciu o bankową wycenę danego instrumentu.

Rachunkowość zabezpieczeń

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa nie stosowała zasad rachunkowości zabezpieczeń.

VII.15. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Profesjonalny osąd

Szacunek to proces ustalania wartości składnika sprawozdania finansowego wymagającego własnego osądu na podstawie najbardziej aktualnych, dostępnych i wiarygodnych informacji. Na Spółkach ciąży obowiązek ciągłej weryfikacji szacunków w zależności od zmieniających się okoliczności stanowiących podstawę ich dokonania. Do najczęściej występujących szacunków zaliczane są:

- stawki amortyzacyjne,
- rezerwy,
- odpisy aktualizujące,
- podatek odroczony.

Zmiany szacunku poszczególnego składnika sprawozdania finansowego należy uwzględnić przy obliczaniu zysku/straty netto w okresie, w którym ma miejsce zmiana szacunku, jeśli dotyczy tego okresu lub okresie, w którym ma miejsce zmiana i w przyszłych okresach, jeżeli dotyczy wszystkich tych okresów. Skutki zmiany szacunku w celu uzyskania porównywalności danych należy zaprezentować przy zachowaniu kryteriów klasyfikacyjnych zastosowanych w latach poprzednich, tzn. ująć w tej samej pozycji sprawozdania z zysków i strat, w której sklasyfikowano wcześniej wartość szacunku.

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Zarząd Spółki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Mimo, iż przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy kierownictwa Emitenta na temat bieżących działań i zdarzeń, faktycznie

zrealizowane wartości oraz rzeczywiste wyniki mogą różnić się od tych przewidywanych i szacowanych przez Zarząd.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym okresie sprawozdawczym. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji.

Klasyfikacja umów leasingu

Grupa jest stroną umów leasingu, które spełniają warunki umów leasingu finansowego lub operacyjnego. Klasyfikacja leasingu operacyjnego lub finansowego odbywa się w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej transakcji.

Stawki amortyzacyjne oraz okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na koniec ostatniego roku obrotowego Zarząd Spółki dominującej ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Odpis aktualizujący należności

Grupa dokonuje aktualizacji wartości należności na podstawie oceny prawdopodobieństwa uzyskania wpływów z tytułu przeterminowanych należności i szacuje wartość utraconych wpływów, na które tworzy odpisy aktualizujące.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów.

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd Spółki dominującej szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

W ramach sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd MZN Property S.A. nie stwierdził konieczności przeprowadzania testów na utratę wartości aktywów niefinansowych (brak otwartych projektów informatycznych na dzień bilansowy oraz brak zidentyfikowanych innych przesłanek utraty wartości).

Podatek dochodowy bieżący, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględniła także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiąganymi. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych. Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach Spółek Grupy Kapitałowej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że Spółki osiągną wystarczający dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się przy zastosowaniu stawek podatkowych, które według obowiązujących przepisów będą stosowane na moment zrealizowania aktywa lub rozwiązania rezerwy, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.

Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

| Tytuł | 31.12.2018 | 31.12.2017 | Zmiana |
|--|------------|------------|--------|
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 68 | 128 | -58 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 8 | 67 | -59 |
| Rezerwa na koszty personalne | 153 | 18 | 135 |
| Pozostałe rezerwy | 0 | 0 | 0 |
| Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe | 610 | 513 | 97 |
| Odpisy aktualizujące środki trwałe | 0 | 0 | 0 |
| Odpis aktualizujący wartość firmy | 10 038 | 10 038 | 0 |

VII.16. Segmenty operacyjne

Sprawozdawczość dotycząca segmentów jest zgodna ze sprawozdawczością wewnętrzną, przedstawianą osobom zarządzającym Grupą i podejmującym decyzje na poziomie operacyjnym. Grupa jako osoby zarządzające przyjmuje Członków Zarządu oraz Członków Rady Nadzorczej.

Pomiar zysków i strat oraz metody wyceny aktywów i zobowiązań dotyczących poszczególnych segmentów są tożsame z pomiarem oraz metodami stosowanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

Do najistotniejszych aktywów nie ujmowanych w ramach segmentów operacyjnych należą: wartość firmy, środki pieniężne, pożyczki udzielone, aktywa z tytułu podatku odroczonego, należności z tytułu podatków i innych świadczeń.

Do najistotniejszych zobowiązań nie ujmowanych w ramach segmentów operacyjnych należą zobowiązania z tytułu podatków oraz innych zobowiązań nie dotyczących działalności danego segmentu.

Do najistotniejszych przychodów, które nie są alokowane na poszczególne segmenty należą przychody ze sprzedaży towarów i materiałów oraz incydentalne przychody nie związane bezpośrednio z działalnością podstawową Grupy.

Do najistotniejszych kosztów nie zaliczanych do kosztów danego segmentu należą koszty związane z doradztwem w zakresie przekształceń własnościowych Spółki dominującej oraz inne incydentalne koszty nie mające bezpośredniego powiązania z podstawową działalnością Grupy.

Model biznesowy Grupy

Grupa Kapitałowa MZN Property w swojej działalności wykorzystuje kombinację kilku modeli biznesowych zapewniających z jednej strony stabilność, a z drugiej możliwość osiągnięcia wzrostu przychodów wraz ze wzrostem oglądalności portali.

Główne źródła przychodów Grupy to:

- stałe opłaty od partnerów biznesowych zależne od liczby publikowanych ofert i inwestycji,
- opłaty od ogłoszeniodawców indywidualnych,
- opłaty za pozycjonowanie ogłoszeń w wynikach wyszukiwania,
- opłaty za efekt - opłaty za dostarczone agencjom nieruchomości i deweloperom kontakty (tzw. leady) od osób zainteresowanych ogłoszeniami,
- opłaty za emisję reklam,
- opłaty z tytułu reklamy pośrednictwa finansowego (reklama produktów finansowych dot. nieruchomości),
- opłaty za dzierżawę aplikacji do obsługi biur nieruchomości,
- opłaty za obsługę kampanii internetowych, budżetów reklamowych oraz za pozycjonowanie serwisów internetowych w wyszukiwarkach,
- opłaty prowizyjne od zawartych transakcji z udziałem klientów poleconych przez Grupę,
- opłaty z tytułu pośrednictwa finansowego (udzielenie kredytów i pożyczek za pośrednictwem FinPack),
- opłaty za dzierżawę aplikacji FinPack.

Zarządzanie Grupą odbywa się w podziale na segmenty, odpowiednio do rodzaju oferowanych usług. Każdy z segmentów stanowi część składową Grupy osiągającą przychody i ponoszącą koszty, zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Emitenta ustalił, na podstawie raportów, których używa do podejmowania strategicznych decyzji, dwa główne segmenty branżowe uwzględniające rodzaje wykonywanych usług, tj.:

- segment nieruchomości (portale i usługi online) oraz
- segment finansowy.

Segment nieruchomości (portale i usługi online)

Działalność segmentu nieruchomości skoncentrowana jest w Spółce zależnej Grupa Morizon Sp. z o.o. (Morizon). Spółka zarządza należącymi do Grupy Kapitałowej serwisami nieruchomości. Flagowym serwisem jest Morizon.pl, pozostałe serwisy to m.in. noweinwestycje.pl, domy.pl, oferty.net i nportal.pl. Serwisy te zostały dołączone do Grupy w trakcie kolejnych akwizycji. Przejęcie kolejnych serwisów umożliwiło Grupie zwiększenie bazy klientów, powiększenie zasięgu całej Grupy oraz wzrost wartości przychodów ze sprzedaży, m.in. poprzez udostępnienie atrakcyjnej oferty dla klientów wszystkich serwisów należących do Grupy. W serwisach klienci instytucjonalni (biura nieruchomości i deweloperzy) oraz klienci indywidualni z całej Polski prezentują swoje oferty sprzedaży lub wynajmu nieruchomości.

Spośród wszystkich użytkowników serwisów Grupy, większość – ponad 70%, to użytkownicy serwisu flagowego - Morizon.pl. Użytkownicy serwisu mogą wyszukać interesującą ich nieruchomość i za jego pośrednictwem skontaktować się z ogłoszeniodawcą, będącym właścicielem oferty. Morizon.pl jest w rosnącym stopniu platformą komunikacji dla uczestników obrotu nieruchomościami z całej Polski, umożliwia skuteczną prezentację, wyszukanie, sprzedaż, zakup oraz wynajem lokalu mieszkalnego i innych nieruchomości. Morizon.pl to także źródło informacji o szeroko pojętym rynku nieruchomości - na stronach serwisu kupujący, sprzedający, wynajmujący, najemcy oraz osoby zainteresowane finansowaniem swoich potrzeb nieruchomościowych mogą znaleźć szereg wskazówek i odpowiedzi na pytania, a także gotowe wzory przydatnych dokumentów wykorzystywanych na rynku nieruchomości. Klientami Morizon są podmioty prezentujące swoje oferty nieruchomości w serwisie, tj. agencje obrotu nieruchomościami, firmy deweloperskie, osoby prywatne oraz reklamodawcy, w tym instytucje finansowe. Większość opłat ponoszonych przez klientów Grupy jest w modelu abonamentowym, ale w rosnącym stopniu również w oparciu o rozliczenie leadowe i za sukces – tj. za zawarcie transakcji.

Ponadto Grupa oferuje też inne usługi wspierające zawieranie transakcji i prowadzenie obrotu nieruchomościami – w szczególności umożliwia osobom poszukującym nieruchomości na serwisach Grupy pozyskanie finansowania za pośrednictwem własnej sieci pośredników.

Morizon jest wiodącym dostawcą informacji o szeroko pojętym rynku nieruchomości w Polsce. Publikowane od 2006 roku szczegółowe raporty nt. cen mieszkań (do końca 2014 jako raporty publikowane w serwisie Domy.pl, a od 2015 r. jako raporty serwisu morizon.pl) oraz wyniki prowadzonych badań i analiz preferencji zakupowych klientów, struktury podaży ofert nieruchomości są wykorzystywane przez różne podmioty, w tym instytucje, urzędy oraz media.

Morizon jest partnerem regionalnych organizacji zrzeszających pośredników w obrocie nieruchomościami oraz organizacji ogólnopolskich, m.in. Polskiej Federacji Rynku Obrotu Nieruchomościami (PFRN). Jest także inicjatorem ustanowionego na dzień 30 marca każdego roku święta branżowego – Dnia Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami, które jest obchodzone od 2010 roku.

Morizon zapewnia również swoim partnerom – agencjom nieruchomości/pośrednikom – nowoczesne, stale rozwijane narzędzia do bieżącej pracy z klientami (B2C) i partnerami z branży (B2B). Dostarczane aplikacje - Agencja3000 i Agencja5000 - umożliwiają gromadzenie i przetwarzanie danych o ofertach i o klientach, a także ich wymianę między biurami/pośrednikami oraz wysyłanie na strony WWW i portale ogłoszeniowe.

Grupa MZN Property świadczy również usługi marketingu internetowego – w szczególności typu SEM i SEO. Usługi te świadczone są przez należącą w 90% do MZN Property spółkę Virtual. Spółka Virtual istotną część swojej działalności kieruje do klientów Grupy – agencji nieruchomości i deweloperów.

Segment finansowy

Kredyty hipoteczne

Dzięki wejściu do Grupy w drugim kwartale 2016 roku spółki FinPack Sp. z o.o., Grupa MZN Property poszerzyła swoją ofertę o usługi finansowe – w szczególności komplementarne do zakupu nieruchomości. FinPack jest producentem dominującego na rynku rozwiązania FinTech, radykalnie upraszczającego procesowanie kredytów hipotecznych.

System m.in. umożliwia bardzo dokładne i wiarygodne porównanie szczegółów wszystkich produktów hipotecznych, umożliwia zbadanie zdolności kredytowej oraz w znacznym stopniu automatyzuje i upraszcza wypełnianie wniosków o kredyt hipoteczny. System oferowany jest odpłatnie (w modelu SaaS) zewnętrznym pośrednikom finansowym.

Na bazie sukcesu rynkowego oferowanego rozwiązania technologicznego FinPack, który stał się największym dostawcą tego typu oprogramowania w Polsce, zbudował również ogólnopolską sieć własnych pośredników finansowych.

Dzięki dołączeniu do Grupy sieci ekspertów finansowych, rozpoczęto samodzielną obsługę zapytań kredytowych pozyskanych poprzez własne portale wyszukiwania nieruchomości. Obecnie doradcy procesują kredyty zarówno bazując na swojej własnej sieci kontaktów, jak i na bazie klientów pozyskanych online z portali Grupy.

17 sierpnia 2018 r. uruchomiono w serwisie morizon.pl Eksperta Online – pierwszą w Polsce internetową platformę dystrybucji kredytów hipotecznych („Platforma”). Oficjalna prezentacja nowego systemu połączona z konferencją prasową miała miejsce 25 października 2018 roku.

Pożyczki gotówkowe i firmowe

Systemy oferowane przez Grupę zostały w 2017 i 2018 roku rozbudowane o moduły do oferowania pożyczek gotówkowych i firmowych.

W oparciu o nowe rozwiązanie od początku 2018 roku budowana jest sieć własnych doradców gotówkowych pod marką Lendi. Dzięki posiadanej przewadze technologicznej Grupa zamierza osiągnąć istotną pozycję na rynku pośrednictwa gotówkowego. Oprócz trwającej budowy tradycyjnej sieci dystrybucji, w ciągu 2018 roku planowane jest również rozszerzenie Eksperta Kredytowego o narzędzia do porównywania i procesowania pożyczek gotówkowych online.

Działalność w segmencie pożyczek gotówkowych skoncentrowana jest w spółkach Lendi Sp. z o.o. i Lendi Finance Sp. z o.o.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w systemie FinPack dostępne są oferty następujących banków: Alior Bank, Bank Poczty, BGŻ BNP Paribas, BOŚ Bank, Citi Handlowy, Credit Agricole, Bank, EuroBank, Idea Bank, ING Bank Śląski, Millennium Bank, mBank, NestBank, Pekao S.A., Pekao BH, PKO BP, Santander Consumer Bank, neoBANK oraz Raiffeisen Bank.

Sprawozdawczość dotycząca segmentów jest zgodna ze sprawozdawczością wewnętrzną, przedstawianą osobom zarządzającym i podejmującym decyzje na poziomie operacyjnym.

Emitent dla każdego segmentu prezentuje wartość przychodów i kosztów oraz zrealizowany wynik ze sprzedaży. Z uwagi na fakt, iż Emitent nie ma możliwości przypisania środków trwałych, należności oraz zobowiązań poszczególnych segmentów do poszczególnych kanałów sprzedaży, Emitent nie prezentuje aktywów i pasywów w podziale na poszczególne segmenty. Grupa nie ma również możliwości przypisania do każdego segmentu kosztów finansowania zewnętrznego (w tym kosztów odsetkowych) oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

| Wyszczególnienie | SEGMENTY OPERACYJNE | | RAZEM |
|--|--|---|---------------|
| | Segment wyszukiwania nieruchomości (SEGMENT I) | Segment oferowania usług finansowych (SEGMENT II) | |
| za okres 01.01 - 31.12.2018 | | | |
| A. Działalność kontynuowana | | | |
| I. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY | 17 708 | 8 756 | 26 464 |
| 1. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 17 708 | 8 756 | 26 464 |
| 2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 0 | 0 | 0 |
| II. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 15 578 | 9 242 | 24 820 |
| 1. Amortyzacja | 579 | 20 | 599 |
| 2. Zużycie materiałów i energii | 155 | 159 | 314 |
| 3. Usługi obce | 11 344 | 7 654 | 18 998 |
| 4. Podatki i opłaty | 18 | 74 | 92 |
| 5. Wynagrodzenia | 2 842 | 1 064 | 3 906 |
| 6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 387 | 192 | 579 |
| 7. Pozostałe koszty rodzajowe | 253 | 79 | 332 |
| 8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 0 | 0 | 0 |
| III. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY | 2 130 | -486 | 1 644 |
| 1. Pozostałe przychody operacyjne | 99 | 2 | 101 |
| 2. Pozostałe Koszty operacyjne | 223 | 27 | 250 |
| IV. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 2 006 | -511 | 1 495 |
| 1. Przychody finansowe | 55 | 0 | 55 |
| 2. Koszty finansowe | 51 | 3 | 54 |
| V. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ | 2 010 | -514 | 1 496 |
| VI. ZYSK (STRATA) BRUTTO | 2 010 | -514 | 1 496 |
| VII. PODATEK DOCHODOWY | 573 | -10 | 563 |
| 1. Podatek dochodowy - część bieżąca | 488 | 19 | 507 |
| 2. Podatek dochodowy - część odroczonej | 85 | -29 | 56 |
| VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 1 437 | -504 | 933 |
| B. Działalność zaniechana | 0 | 0 | 0 |
| C. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym | 1 437 | -504 | 933 |
| 1. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 1 435 | -504 | 931 |

| Wyszczególnienie | SEGMENTY OPERACYJNE | | RAZEM |
|---|--|---|-------|
| | Segment wyszukiwania nieruchomości (SEGMENT I) | Segment oferowania usług finansowych (SEGMENT II) | |
| 2. Przypadający udziałom niekontrolującym | 2 | 0 | 2 |

Żaden z klientów Grupy MZN Property, z wyjątkiem wymienionego poniżej, nie przekroczył 10-cio procentowego progu udziału w łącznych przychodach za poszczególne okresy sprawozdawcze zakończone 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku.

Spółka FinPack zrealizowała sprzedaż dla klienta Alex T.Great w kwocie 5 365 tys. zł co stanowi 20% sumy przychodów ogółem.

VII.17. Dodatkowe noty objaśniające

1. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę Kapitałową obejmują wytworzone we własnym zakresie prace rozwojowe, oprogramowanie komputerowe wykorzystywane w podstawowej działalności Spółki dominującej oraz Spółki zależnej Grupa Morizon Sp. z o.o. oraz inne wartości niematerialne. Koszty prac rozwojowych ujmowanych przez Grupę jako składnik wartości niematerialnych związane są z wytworzeniem oprogramowania komputerowego, definiowanego jako proces projektowania, tworzenia, testowania i utrzymywania kodu źródłowego programów komputerowych w celu stworzenia ostatecznej wersji programu, która zdatna jest do użytku i generowania korzyści ekonomicznych. Inwestycje realizowane przez Grupę Emitenta w 2018 roku dotyczące systemów informatycznych obejmowały swoim zakresem kilka kategorii rozwiązań.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiadała następujące wartości niematerialne:

| Wartości niematerialne | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---------------|--------------|
| a) koszty zakończonych prac rozwojowych | 6 124 | 1 747 |
| b) inne wartości niematerialne | 14 | 12 |
| c) prace rozwojowe w toku wytwarzania | 4 442 | 5 299 |
| Wartości niematerialne razem | 10 580 | 7 058 |

| Wartości niematerialne (struktura własnościowa) | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---------------|--------------|
| Własne | 10 580 | 7 058 |
| Wartości niematerialne razem | 10 580 | 7 058 |

Zakończone prace rozwojowe dotyczą głównie nakładów poniesionych na witrynę internetową morizon.pl, która jest główną platformą osiągania przychodów przez Spółkę dominującą oraz parsery. W 2016 roku Grupa zakończyła prace rozwojowe w zakresie projektu rozwojowego „Integracja” dotyczącego integracji systemów informatycznych zarządzających portalami internetowymi Emitenta umożliwiającą centralne zarządzanie publikowanymi ofertami, jak również prace dotyczące projektu rozwojowego „Agencja5000” będącego produktem oferowanym klientom działającym w branży

nieruchomości. Są to projekty zakończone i amortyzowane. W dniu 31 grudnia 2018 przyjęto do użytkowania i amortyzowania poniesione nakłady na projekty Mobile, Finance oraz EcoSystem. Zgodnie z polityką rachunkowości oraz MSR 36 Utrata wartości aktywów Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził analizę pod kątem utraty wartości w/w aktywów niematerialnych w oparciu o testy na utratę wartości projektów Mobile, Finance oraz EcoSystem przeprowadzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, kiedy projekty te były zakwalifikowane jako prace rozwojowe w toku wytwarzania. Zarząd Spółki dominującej dokonał szczegółowej weryfikacji wysokości i zasadności nakładów poniesionych na w/w projekty w roku 2018. W oparciu o wnikliwe analizy podjęto decyzję, iż nie wystąpiły przesłanki utraty wartości aktywów na dzień 31 grudnia 2018 roku i nie ma konieczności przeprowadzania nowych testów na utratę wartości.

Nakłady na poszczególne projekty zaprezentowano poniżej:

| Projekt | Wartość poniesionych nakładów łącznie | Rok rozpoczęcia prac | Data zakończenia prac |
|-------------|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Mobile | 522 | 2016 | 31.12.2018 r. |
| Finance | 891 | 2015 | 31.12.2018 r. |
| EcoSystem | 3 425 | 2016 | 31.12.2018 r. |
| Suma | 4 838 | | |

Zmiany wartości niematerialnych

| Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) | koszty zakończonych prac rozwojowych | koszty prac rozwojowych w toku wytwarzania | inne wartości niematerialne | wartości niematerialne razem |
|---|--------------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------|
| a) wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2018 | 4 193 | 5 289 | 361 | 9 843 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 4 838 | 3 991 | 1 | 8 830 |
| - przemieszczenie wewnętrzne | 4 838 | 0 | 0 | 4 838 |
| - z zakupu bezpośredniego | 0 | 3 991 | 1 | 3 992 |
| - inne | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 0 | 4 838 | 5 | 4 843 |
| - przemieszczenie wewnętrzne | 0 | 4 838 | 0 | 4 838 |
| - likwidacja | 0 | 0 | 5 | 5 |
| d) wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2018 | 9 031 | 4 442 | 357 | 13 830 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2018 | 2 449 | 0 | 346 | 2 795 |
| - amortyzacja za okres | 458 | 0 | 2 | 460 |
| - likwidacja | 0 | 0 | 5 | 5 |
| f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2018 | 2 907 | 0 | 343 | 3 250 |
| g) wartość netto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2018 | 6 124 | 4 442 | 14 | 10 580 |

| Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) | koszty zakończonych prac rozwojowych | koszty prac rozwojowych w toku wytwarzania | inne wartości niematerialne | wartości niematerialne, razem |
|---|--|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| a) wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2017 | 4 193 | 1 512 | 295 | 6 000 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 0 | 3 777 | 66 | 3 843 |
| - przemieszczenie wewnętrzne | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - z zakupu bezpośredniego | 0 | 3 777 | 66 | 3 843 |
| - nabycie Spółki zależnej | 0 | 0 | 0 | 0 |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - przemieszczenie wewnętrzne | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - likwidacja | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2017 | 4 193 | 5 289 | 361 | 9 843 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2017 | 1 883 | 0 | 311 | 2 194 |
| - amortyzacja za okres | 566 | 0 | 35 | 601 |
| - likwidacja | | | 0 | 0 |
| f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2017 | 2 449 | 0 | 346 | 2 795 |
| g) wartość netto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2017 | 1 744 | 5 299 | 15 | 7 058 |

Projekt morizon.pl

Na projekt morizon.pl składały się: unikalny algorytm pozycjonowania ogłoszeń wzorowany na systemie aukcyjnym stosowanym m.in. przez google, wersja graficzna interfejsu użytkownika, wykorzystywana na potrzeby portalu i serwisów partnerskich, technologia realizacji portalu i głównych serwisów partnerskich oraz mechanizmy zbierania danych i zgód od użytkowników systemów.

Projekt parsery

Parsery to projekt zawierający algorytmy oraz realizujący transfer i interfejs danych na linii oprogramowania branżowe – systemy Spółki. Dzięki temu projektowi zapewniona jest wysoka jakość, kompletność oraz aktualność ofert zamieszczanych w serwisach Spółki. Jakość oraz częstotliwość przekazywanych danych ma istotny wpływ dla konwersji, więc i użyteczności serwisów Spółki zarówno dla ogłoszeniodawców jak i dla osób poszukujących nieruchomości. Projekt ten stanowi podstawę dla nowych rozwiązań, które będą wdrażane w ramach realizowanego projektu Integracja.

Na koniec 2018 roku prace rozwojowe Spółki dotyczące systemów informatycznych obejmowały swoim zakresem następujące kategorie rozwiązań:

- integracja systemów informatycznych zarządzających portalami internetowymi Spółki umożliwiającą centralne zarządzanie publikowanymi ofertami,
- rozwój systemu CRM dedykowanego dla pośredników obrotu nieruchomościami umożliwiającego zarządzanie ofertami oraz wspomagającego organizację pracy biura nieruchomości,
- opracowanie algorytmu wspomagającego zakup i finansowanie nieruchomości dla klienta końcowego.

Projekt Integracja

Projekt Integracja realizowany był równolegle w Spółkach Grupy Kapitałowej MZN Property (w MZN Property S.A. oraz w Grupa Morizon Sp. z o.o.) w celu osiągnięcia efektów synergii działalności operacyjnej pomiędzy Spółkami. Głównym założeniem prac rozwojowych było ujednoczenie systemów

informatycznych w zakresie podstawowych funkcjonalności umożliwiających optymalne zarządzanie i kontrolowanie przepływu informacji, danych oraz realizowanych procesów sprzedażowych poprzez portale internetowe podmiotów. Główną funkcjonalnością realizowanych w ramach tych projektów prac rozwojowych było umożliwienie centralnego zarządzania ofertami publikowanymi na portalach internetowych Spółek oraz przeniesienie portali wydawanych przez Spółki na jednolitą platformę technologiczną.

Dzięki wdrożeniu Projektu Integracja koordynowanie działań operacyjnych stało się zdecydowanie mniej kapitałochłonne, jak również umożliwiło rozszerzenie zakresu działalności i zwiększenie przychodów ze sprzedaży oraz rentowności Spółek należących do Grupy.

Ponadto w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym realizowane były następujące projekty rozwojowe, które w dniu 31.12.2018 zostały przyjęte do użytkowania i amortyzowania:

- projekt pod nazwą „Mobile” realizowany równolegle przez MZN Property S.A. oraz Spółkę zależną Grupa Morizon Sp. z o.o.,
- projekt „Finance” realizowany równolegle przez MZN Property S.A. oraz Spółkę zależną Grupa Morizon Sp. z o.o.,
- projekt „EcoSystem” realizowany równolegle przez MZN Property S.A. oraz Spółkę zależną Grupa Morizon Sp. z o.o.

Prowadzone przez Grupę prace rozwojowe polegały na wytworzeniu oprogramowania komputerowego, definiowanego jako proces projektowania, tworzenia, testowania i utrzymywania kodu źródłowego programów komputerowych w celu stworzenia ostatecznej wersji programu, która zdalna będzie do użytku i generowania korzyści ekonomicznych.

Projekt Mobile

"Projekt Mobile" polega na rozwijaniu aplikacji mobilnych Grupy MZN Property umożliwiających wygodne wyszukiwanie nieruchomości. Przyczyną rozpoczęcia realizacji prac nad projektem był coraz większy udział kanału mobilnego i działania konkurencji w tym obszarze. Ponadto za powodzeniem realizacji projektu przemawiał fakt, iż Grupa posiada doświadczenie w obszarze aplikacji internetowych i mobilnych, co gwarantuje możliwość ukończenia projektu rozwojowego.

Projekt Finance

Przedmiotem projektu jest stworzenie narzędzia, które ułatwi wybór oferty kredytowej i sfinansowanie zakupu nieruchomości klientowi końcowemu.

Główne cele projektu to:

- skrócenie czasu potrzebnego do wyboru oferty kredytowej,
- zapewnienie większej od konkurencji jakości dostarczanych do banku wniosków,
- zbudowanie przez Grupę MZN Property przewagi konkurencyjnej, dzięki wyższej marżowości wynikającej z wyższej konwersji przekazywanych do banku wniosków,
- zmaksymalizowanie poziomu zadowolenia klienta, a więc i jego motywacji do rekomendowania usług Grupy MZN Property.

Projekt adresowany jest do:

- klienta końcowego (kupujący nieruchomość) - oszczędność czasu i pieniędzy, a docelowo możliwość realizacji niemal całego procesu zdalnie,
- instytucji finansowej – wyższa jakość dostarczanych wniosków i lepsze dopasowanie bank-klient.

Realizacja projektu rozwojowego umożliwi uzyskanie dodatkowego źródła przychodu z nowej linii biznesowej ("Morizon Finance").

Projekt EcoSystem

Projekt obejmuje integrację części nieruchomościowej i finansowej w jeden zamknięty ekosystem, integrujący narzędzia finansowe realizowane w ramach "Projektu Finance" z częścią nieruchomościową będącą efektem "Projektu Integracja", którego wdrożenie zostało zakończone w 2016 roku. Dzięki realizacji tego projektu, pozyskani klienci będą mogli być monetyzowani kilkakrotnie, co znacząco wpłynie na przychody Grupy. Grupa zyska też wiedzę o ich preferencjach nieruchomościowych oraz finansowych w jednym miejscu.

Zgodnie z określonym w MSR 38 zakresem nakładów obejmujących koszt wytworzenia prac rozwojowych, na wartość prowadzonych przez Grupę projektów składają się nakłady związane z:

- wynagrodzeniami pracowników Grupy MZN Property,
- usługami informatycznymi od zleceńbiorców.

Prace rozwojowe w toku

Na dzień 31 grudnia 2018 roku na wartość prac rozwojowych w toku wytwarzania składały się koszty prac rozwojowych, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania. Łączna wartość poniesionych nakładów na prace rozwojowe w toku wytwarzania, prowadzone przez Grupę MZN Property wyniosła na dzień 31 grudnia 2018 roku 4 442 tys. zł:

| Projekt | Wartość poniesionych nakładów łącznie | Rok rozpoczęcia prac | Planowana data zakończenia prac |
|-------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| Cube | 4 442 | 2017 | - |
| Suma | 4 442 | | |

Zgodnie z polityką rachunkowości oraz MSR 36 Utrata wartości aktywów Spółka dominująca przeprowadziła testy na utratę wartości prac rozwojowych w toku wytwarzania, które na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazywały wartość 4 442 tys. zł.

W celu określenia wartości użytkowej aktywów Zarząd Spółki dominującej oszacował prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Zarząd Spółki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Mimo, iż przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy kierownictwa Emitenta na temat bieżących działań i zdarzeń, faktycznie zrealizowane wartości oraz rzeczywiste wyniki mogą różnić się od tych przewidywanych i szacowanych przez Zarząd.

Należy zwrócić uwagę, iż założenia przyjęte przez Zarząd Spółki dominującej do przeprowadzonych testów na utratę wartości aktywów w postaci wartości niematerialnych firmy stanowiły wartości szacunkowe (w tym założenia w zakresie wzrostu przychodów oraz przepływów pieniężnych), w związku z tym obarczone są ryzykiem związanym z tym, że zależą od powodzenia realizacji przyszłych przedsięwzięć testowanych spółek, a osiągnięte w rzeczywistości wyniki mogą różnić się od wartości ustalonej na podstawie przeprowadzonych prognoz i tym samym wpływać na wycenę wartości niematerialnych wykazanej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

| TEST NA UTRATĘ WARTOŚCI PRAC ROZWOJOWYCH W TOKU WYTWARZANIA - "PROJEKT CUBE" | |
|--|--|
| <p>W 2017 roku w Grupie Kapitałowej rozpoczęto realizację projektu informatycznego "Cube", którego efektem działań ma być zbudowanie bazy wiedzy o użytkownikach serwisów Grupy. Główne korzyści ekonomiczne dla Grupy wynikające z realizacji projektu „Cube” to zwiększenie liczby leadów rok do roku, umożliwiające podwyższenie cen abonamentów klientom biznesowym (biura nieruchomości, deweloperzy), zwiększenie przychodów z usług w modelu flat-fee (sprzedaż leadów, ogłoszenia prywatne) oraz dodatkowe przychody wynikające z możliwości sprzedaży nowych usług w modelu prowizyjnym (kredyty, pożyczki, transakcje na rynku pierwotnym).</p> <p>Na dzień 31 grudnia 2018 roku nakłady na Projekt „Cube” wyniosły 4 442 tys. zł. Zarząd Spółki dominującej przeprowadził test na utratę wartości Projektu Cube” W wyniku przeprowadzonego testu nie stwierdzono przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących wyróżnioną wartość.</p> | |
| Wartość bilansowa "Projektu CUBE" | 4 442 tys. zł |
| - opis poszczególnych kluczowych założeń kierownictwa | <p>Przepływy pieniężne dotyczące poszczególnych segmentów działalności generujących przepływy związane z projektem Cube wydzielono kluczem przychodowym. Przepływy pieniężne związane z projektem zostały określone jako przepływ alternatywny/marginalny, będący sumą potencjalnego spadku przepływu (erozji) w przypadku wstrzymania wydatków na projekt Cube oraz przyrostu przepływu z tytułu klientów pozyskanych w ramach projektu Cube.</p> <p>Założono, że nakłady na Cube mają neutralny wpływ na pozostałe strumienie przychodów – tj. koszt nakładów odtworzeniowych na Cube w przyszłości będzie można proporcjonalnie do przychodów rozłożyć na pozostałe strumienie.</p> <p>Przyjęto konserwatywne założenie, że pozytywny cashflow z innych planowanych usług – w szczególności leadów finansowych, uzyskiwany dzięki Cube po wzroście do 300 tys. zł w 2021 r. w kolejnych latach będzie rósł wyłącznie o wskaźnik 5%. W kolejnych latach konieczne jest zaktualizowanie tej prognozy.</p> |
| - opis przyjętej przez kierownictwo metody wyceny wartości przypisanej poszczególnym kluczowym założeniom oraz stwierdzenie, czy powyższe wartości odzwierciedlają dotychczasowe doświadczenia lub, jeśli jest to stosowne rozwiązanie, czy są spójne z przesłankami pochodzącymi z zewnętrznych źródeł informacji, a jeśli nie są, to w jakim stopniu i dlaczego odbiegają od dotychczasowych doświadczeń oraz zewnętrznych źródeł informacji | Wyceny dokonano przy zastosowaniu metody skorygowanych zdyskontowanych przepływów finansowych. Okres prognozy obejmuje lata 2019-2023. |
| - okres czasu, na jaki kierownictwo opracowało prognozy przepływów pieniężnych na podstawie zatwierdzonych przez nie budżetów/prognoz finansowych | Od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku. |
| - stopa wzrostu zastosowana do ekstrapolacji prognoz przepływów pieniężnych wykraczających poza okres objęty przez najbardziej aktualne budżety/prognozy oraz uzasadnienie zastosowania każdej stopy wzrostu, która przewyższa średnie długoterminowe stopy wzrostu dla produktów, branży, kraju lub państw, w których działa Spółka, lub rynku, z którym związany jest dany ośrodek (zespoły ośrodków) | Do ekstrapolacji prognoz przepływów pieniężnych poza okresem szczegółowej prognozy na potrzeby przeprowadzonych testów na utratę wartości opisywanych aktywów, przyjęto wskaźnik wzrostu przychodów na poziomie 2%, określony po analizie zmienności danych historycznych za lata 2014-2018. Przepływ dla poszczególnych okresów prognozy oszacowano w oparciu o dane z lat 2014-2018. |
| - współczynnik dyskonta wykorzystany w prognozie wolnych przepływów pieniężnych | Współczynnik dyskonta ustalono na poziomie 0,973919. W wyliczeniu wartości współczynnika dyskonta uwzględniono kwartalny koszt kapitału własnego, który określono na poziomie 2,68%. Szczegóły kalkulacji kosztu kapitału własnego wykazano poniżej. |
| - opis podejścia kierownictwa do ustalania jednej wartości (lub kilku wartości) przypisanej do każdego kluczowego założenia, czy wartości te odzwierciedlają przeszłe doświadczenia lub, jeśli to odpowiednie, czy są spójne z zewnętrznymi źródłami informacji, a jeśli nie, w jaki stopniu i dlaczego różnią się od wcześniejszych doświadczeń i zewnętrznych źródeł informacji. | Wartości przyjęte do wyceny odzwierciedlają przeszłe doświadczenia i są spójne z zewnętrznymi źródłami informacji. |

WACC

| WACC | |
|--|---------------|
| Udział kapitału własnego | 81,00% |
| Udział kapitału obcego | 19,00% |
| stopa wolna od ryzyka | 3,50% |
| premia rynkowa za ryzyko | 4,50% |
| beta dla spółki | 1,70 |
| koszt kapitału własnego ROCZNY | 11,15% |
| nominalny koszt kapitału obcego | 3,34% |
| stopa podatku dochodowego | 19,00% |
| efektywny koszt kapitału obcego | 2,71% |
| WACC ROCZNY | 9,55% |
| Koszt kapitału spółki niezadłużonej | |
| Koszt roczny kapitału spółki | 11,15% |
| Koszt kwartalny kapitału spółki | 2,68% |

| Wyszczególnienie | Wartość w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym |
|--|---|
| Suma zdyskontowanych przepływów gotówkowych | 2 384 |
| Wartość rezydualna Cube | 8 217 |
| Zdyskontowana wartość rezydualna Cube | 4 844 |
| Wycena Cube | 7 228 |

Przyjęte parametry wg raportu Vestor z dn. 08-05-2018.

Nie stwierdzono konieczności przeprowadzania testów na utratę wartości innych składników wartości niematerialnych, w tym kosztów zakończonych prac rozwojowych.

W 2018 roku Grupa nie odniosła nakładów na prace badawcze ani prace rozwojowe w wynik finansowy okresu sprawozdawczego.

Zgodnie z wynikami przeprowadzonych testów na utratę wartości, Grupa nie była zobligowana do dokonania odpisów aktualizujących wartość bilansową prac rozwojowych w toku wytwarzania.

Grupa nie użytkuje wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

Wartości niematerialne nie są przedmiotem zabezpieczenia zobowiązań Grupy, nie zostały też podpisane żadne umowy ograniczające dysponowanie.

W 2018 roku Grupa nie zawarła istotnych umów inwestycyjnych, na mocy których zobowiązała się nabyć w przyszłości składniki wartości niematerialnych.

2. Wartość firmy

Wartość firmy wycenia się jako nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty wycenionej zgodnie z MSSF 3, kwoty udziałów niedających kontroli w Spółce przejmowanej oraz wartości godziwej poprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą udziałów w Spółce przejmowanej nad kwotą netto możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów i zobowiązań wycenionych na dzień przejęcia zgodnie z MSSF 3. Jeżeli wartość netto wycenionych na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań przekracza sumę przekazanej zapłaty, wartości udziałów niedających kontroli w Spółce przejmowanej oraz wartości godziwej udziałów w tej Spółce uprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą, nadwyżkę tę ujmuje się bezpośrednio w wyniku jako zysk na okazyjnym nabyciu.

| Wartość firmy | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---------------|---------------|
| Wartość firmy na początek okresu | 16 085 | 16 085 |
| Zwiększenie wartości firmy w wyniku: | 0 | 0 |
| - nabycia | 0 | 0 |
| - realizacji zobowiązania warunkowego | 0 | 0 |
| Zmniejszenie wartości firmy w wyniku: | 129 | 0 |
| - likwidacja jednostek zależnych | 129 | 0 |
| - dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości | 0 | 0 |
| - dokonania odpisu do wartości rynkowej (odniesienie ceny nabycia udziałów w drodze wymiany za akcje w podwyższonym kapitale do transakcji nabycia udziałów za gotówkę) | 0 | 0 |
| Wartość firmy na koniec okresu | 15 956 | 16 085 |

W dniu 17 stycznia 2014 roku została podpisana umowa objęcia akcji i wniesienia udziałów tytułem wkładu niepieniężnego pomiędzy MZN Property S.A., a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi udziałowcami Grupa Morizon Sp. z o.o. będącej jedynym właścicielem spółek: Real Estate Software Sp. z o.o. oraz Realo.pl Sp. z o.o. Na podstawie wspomnianej umowy z dniem 22 stycznia 2014 roku głównym udziałowcem Grupa Morizon Sp. z o.o. stała się spółka MZN Property S.A., która objęła 1 214 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział. W wyniku przeprowadzonej transakcji MZN Property S.A. posiadała udział w wysokości 51,27% w kapitale własnym Grupa Morizon Sp. z o.o. W zamian za objęte udziały, MZN Property S.A.,

na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 17 stycznia 2014 roku, wyemitowała 14 843 756 akcji serii F o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Cenę emisyjną ustalono na poziomie 1,12 zł za akcję. Łączna wartość emisji wyniosła 16 625 tys. zł.

W dniu 17 stycznia 2014 roku została podpisana umowa sprzedaży udziałów pomiędzy MZN Property S.A., a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi udziałowcami Grupa Morizon Sp. z o.o. Zgodnie z umową nastąpiła sprzedaż 46 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Jarosława Świącickiego oraz 42 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Tomasza Świącickiego na rzecz MZN Property S.A. Umowa weszła w życie z dniem 22 stycznia 2014 roku. W zamian za udziały MZN Property S.A. zobowiązała się dokonać zapłaty w łącznej kwocie 450 tys. zł. Rozliczenie zostało dokonane w ramach umowy pożyczki i przekazu zawartej dnia 23 stycznia 2014 roku pomiędzy MZN Property S.A. oraz Grupa Morizon Sp. z o.o., na podstawie której Grupa Morizon Sp. z o.o. dokonała płatności. Zawarta umowa sprzedaży udziałów zawierała klauzulę świadczenia dodatkowego, zgodnie z którą MZN Property S.A. będzie zobowiązany do zapłaty dodatkowego świadczenia na rzecz Jarosława Świącickiego oraz Tomasza Świącickiego w łącznej wysokości 400 tys. zł po spełnieniu warunków określonych w w/w umowie. Warunki zostały spełnione dla skonsolidowanych danych finansowych MZN Property S.A. w IV kwartale 2014 roku. W wyniku powyższej transakcji wartość firmy powstała na nabyciu uległa zwiększeniu o kwotę przekazanej zapłaty.

W dniu 22 stycznia 2014 roku nastąpiło zbycie 1 066 udziałów przez Gruppo Immobiliare.it s.r.l. na rzecz MZN Property S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 3 grudnia 2013 roku. Udziały nabyto w transakcji gotówkowej za równowartość kwoty 1 300 tys. EUR (tj. 5 414 tys. zł).

W dniu 22 marca 2016 roku została podpisana umowa sprzedaży udziałów Spółki FinPack Sp. z o.o. pomiędzy Polską Fundacją Przedsiębiorczości a MZN Property S.A. Zgodnie z umową nastąpiła sprzedaż 16 796 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. W zamian za udziały MZN Property S.A. zobowiązała się dokonać zapłaty w łącznej kwocie 1 478 786,05 zł. Zobowiązanie w całości zostało uregulowane przelewem w kwietniu 2016 roku.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku została podpisana umowa objęcia akcji i wniesienie udziałów tytułem wkładu niepieniężnego pomiędzy Alterium Holding Sp. z o.o. a MZN Property S.A. Zgodnie z umową nastąpiło wniesienie przez Alterium Holding Sp. z o.o. do MZN Property S.A. 31.700 udziałów FinPack Sp. z o.o. w postaci wkładu niepieniężnego w zamian za objęcie 3 380 142 sztuk akcji serii G MZN Property S.A.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku została podpisana umowa sprzedaży pozostałych udziałów Spółki FinPack Sp. z o.o. pomiędzy Alterium Holding Sp. z o.o. a MZN Property S.A. Zgodnie z umową nastąpiła sprzedaż 3 991 udziałów. W zamian za udziały MZN Property S.A. zobowiązała się dokonać zapłaty w łącznej kwocie 600 000 zł. Zobowiązanie w całości zostało uregulowane przelewem w kwietniu 2016 roku.

Na podstawie w/w umów MZN Property S.A. stał się jedynym właścicielem Spółki: Grupa Morizon Sp. z o.o., FinPack Sp. z o.o. i pośrednio Real Estate Software Sp. z o.o. oraz Realo.pl Sp. z o.o.

W trakcie roku 2018 zostały podjęte działania mające na celu uproszczenie skomplikowanej struktury Grupy MZN Property powstałej w wyniku kilku akwizycji. Zarząd Spółki dominującej podjął działania zmierzające do likwidacji Spółek: Real Estate Software Sp. z o.o. oraz Realo.pl Sp. z o.o. Nadzwyczajne

Zgromadzenie Wspólników Real Estate Software Sp. z o.o., Uchwałą nr 1 z dnia 1 lutego 2018r. (Rep. A 787/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji. W dniu 23 listopada 2018 r. wykreślono Spółkę z Krajowego Rejestru Sądowego. Wyrok uprawomocnił się dnia 12 grudnia 2018 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Realo.pl Sp. z o.o. Uchwałą nr 1 z dnia 12 kwietnia 2018r. (Rep. A 3995/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji. W dniu 18 stycznia 2019 r. wykreślono Spółkę z Krajowego Rejestru Sądowego. Wyrok uprawomocnił się dnia 01 lutego 2019 r. Podjęte działania oraz likwidacja w/w Spółek zależnych powodująca również zanik części ośrodka wypracowującego środki pieniężne, wpłynęły na zmniejszenie wartości firmy o kwotę 129 tys. zł.

W 2014 roku MZN Property S.A. utworzył odpis aktualizujący wartość udziałów Virtual Sp. z o.o. w kwocie 300 tys. zł doprowadzając tym samym do wyrównania wartości księgowej udziałów w/w Spółki zależnej do udziału MZN Property S.A. w jej kapitale własnym. W 2018 roku nie stwierdzono konieczności tworzenia dalszych odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów finansowych.

Wyliczenie wartości firmy powstałej przy nabyciu Spółek zależnych w 2014 i 2016 roku oraz jej zmiany do dnia 31 grudnia 2018 roku zaprezentowano w poniższych tabelach.

Zmiany w latach 2014 - 2018

| Ustalenie wartości firmy powstałej na nabyciu Spółki Melog.com Sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi | | |
|--|--|---------------|
| 1 | cena przejęcia | 22 489 |
| 1a | suma przekazanej zapłaty* | 22 489 |
| 1b | udziały niedające kontroli | 0 |
| 1c | wartość godziwa udziałów posiadanych na dzień nabycia kontroli | 0 |
| 2 | wartość godziwa przejmowanych aktywów netto (skonsolidowane aktywa netto) | 3 092 |
| 3 | ustalenie wartości firmy = (1) - (2) | 19 397 |
| 4 | Odpis z tytułu trwałej utraty wartości | -10 038 |
| 5 | Likwidacja części ośrodka wypracowującego środki pieniężne przypisanego do zlikwidowanych spółek zależnych | -129 |
| 6 | wartość firmy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej = (3) - (4) | 9 230 |

* Udziały Melog.com zostały nabyte w wyniku trzech transakcji tj. w drodze wymiany udziałów w zamian za akcje w podwyższonym kapitale zakładowym Morizon S.A., w drodze zapłaty za pośrednictwem umowy pożyczki i przekazu oraz w drodze transakcji gotówkowych.

W 2014 roku Spółka dominująca dokonała częściowego odpisu wartości firmy w wyniku przeliczenia ceny nabycia z transakcji wymiany udziałów w zamian za akcje w podwyższonym kapitale MZN Property S.A (dawniej Morizon S.A.) do ceny nabycia za gotówkę. Utworzony odpis wyrównał cenę nabycia z transakcji wymiany udziałów do transakcji gotówkowych. Na dzień 31 grudnia 2017 roku bilansowa wartość firmy z nabycia Melog.com Sp. z o.o. (obecnie Grupa Morizon Sp. z o.o.) wynosiła 9 359 tys. zł. W roku 2018 przeprowadzono proces likwidacyjny Spółek Realo.pl Sp. z o.o. oraz Real Estate Software Sp. z o. o. (opis - pkt. VII.2), który przełożył się na obniżenie wartości firmy o kwotę 129 tys. zł. W wyniku dokonanych zmian wartość firmy z nabycia Melog.com Sp. z o.o. (obecnie Grupa Morizon Sp. z o.o.) na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi 9 230 tys. zł.

Rok 2016

| Ustalenie wartości firmy powstałej na nabyciu Spółki Finpack Sp. z o.o. | | |
|---|---|--------------|
| 1 | cena przejęcia | 6 845 |
| 1a | suma przekazanej zapłaty* | 6 845 |
| 1b | udziały niedające kontroli | 0 |
| 1c | wartość godziwa udziałów posiadanych na dzień nabycia kontroli | 0 |
| 2 | wartość godziwa przejmowanych aktywów netto (skonsolidowane aktywa netto) | 119 |
| 3 | ustalenie wartości firmy = (1) - (2) | 6 726 |
| 4 | Odpis z tytułu trwałej utraty wartości | 0 |
| 5 | wartość firmy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej = (3) - (4) | 6 726 |

* Udziały Finpack Sp. z o.o. zostały nabyte w wyniku dwóch transakcji tj. w drodze wymiany udziałów w zamian za akcje w podwyższonym kapitale zakładowym MZN Property S.A. oraz w drodze transakcji gotówkowych. Przeniesienie własności wszystkich udziałów nastąpiło w tym samym dniu, tj. w dniu 27 kwietnia 2016 r.

Zgodnie z zasadami MSR 36 Zarząd Morizon S.A. przeprowadził test na utratę wartości niepodlegających amortyzacji aktywów trwałych, tj. wartości firmy powstałej po nabyciu Spółki Melog.com Sp. z o.o. (obecnie Grupa Morizon Sp. z o.o.) oraz wartości firmy powstałej na nabyciu Finpack Sp. z o.o. W obu przypadkach jako ośrodek wypracowujący środki pieniężne zidentyfikowano Spółkę jako całość, tj. odpowiednio Grupa Morizon Sp. z o.o. oraz Finpack Sp. z o.o. Możliwą do odzyskania wartość ustalono na podstawie wartości dochodowej, obliczonej przy wykorzystaniu prognozowanych przepływów pieniężnych przez okres 5 lat. Przyszłe przepływy pieniężne zostały oszacowane w oparciu o najbardziej aktualną wiedzę Zarządu Spółki dominującej w zakresie umów zawartych przez odpowiednio Grupę Morizon Sp. z o.o., Finpack Sp. z o.o. oraz planowanych działań. Wartości przyjęte do wyceny odzwierciedlają przeszłe doświadczenia Grupy i są spójne z realizowaną przez Grupę MZN Property strategią, która obejmuje integrację podmiotów oraz realizację prac rozwojowych umożliwiających pozyskanie nowych źródeł przychodów. W testach wykorzystane zostały wskaźniki, które zostały skalkulowane na rzeczywistych danych testowanych Spółek, tj. wskaźniki oparte na rzeczywistej efektywności oraz zdolności do generowania przychodu.

Przepływ dla każdego okresu prognozy został określony na poziomie marży na sprzedaży skorygowanej dodatkowo o założony wskaźnik wzrostu oparty na historycznym wskaźniku zmienności marży na sprzedaży.

Stopa dyskontowa została obliczona w oparciu o średni ważony koszt kapitału (WACC). Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie stwierdzono utraty wartości aktywów w postaci wartości firmy powstałej na nabyciu Melog.com Sp. z o.o., jak i Finpack Sp. z o.o. Szczegółowe informacje dotyczące przeprowadzonych testów zaprezentowano poniżej.

Należy zwrócić uwagę, iż założenia przyjęte przez Zarząd Spółki dominującej do przeprowadzonych testów na utratę wartości aktywów w postaci wartości firmy stanowiły wartości szacunkowe (w tym założenia w zakresie wzrostu przychodów oraz przepływów pieniężnych), w związku z tym obarczone są ryzykiem związanym z tym, że zależą od powodzenia realizacji przyszłych przedsięwzięć testowanych Spółek, a osiągnięte w rzeczywistości wyniki mogą różnić się od wartości ustalonej na podstawie przeprowadzonych prognoz i tym samym wpływać na wycenę wartości firmy wykazanej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

TEST NA UTRATĘ WARTOŚCI GRUPA MORIZON SP. Z O.O.

W wyniku nabycia w 2014 roku Spółki Melog.com Sp. z o.o. (obecnie Grupa Morizon Sp. z o.o.) w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym powstała wartość firmy w wysokości 19 397 tys. zł. W 2014 roku Spółka dominująca dokonała częściowego odpisu wartości firmy w wyniku przeliczenia ceny nabycia z transakcji wymiany udziałów w zamian za akcje w podwyższonym kapitale MZN Property S.A. do ceny nabycia za gotówkę. Utworzony odpis w kwocie 10 038 tys. zł, który wyrównał cenę nabycia z transakcji wymiany udziałów do transakcji gotówkowych. Na dzień 31 grudnia 2017 roku bilansowa wartość firmy z nabycia Melog.com Sp. z o.o. wynosił 9 359 tys. zł.

W trakcie roku 2018 dokonano likwidacji Spółek zależnych - Realo.pl Sp. z o.o. oraz Real Estate Software Sp. z o.o., w wyniku których nastąpił spadek wartości firmy o kwotę 129 tys. zł. Wartość firmy Grupa Morizon Sp. z o.o. na dzień 31.12.2018 wynosi 9 230 tys. zł.

Zarząd Spółki dominującej przeprowadził test na utratę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2018 roku. Nie stwierdzono przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących wartość firmy.

W poniższych tabelach zaprezentowano prognozowane przepływy, ustalenie stopy dyskonta oraz wartości Spółki Grupa Morizon Sp. z o.o. jako ośrodka wypracowującego środki pieniężne. Wartość odzyskiwalna ośrodka wypracowującego środki pieniężne (ustalona na poziomie wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne nabytego w momencie nabycia kontroli nad Spółkami Grupy Melog.com) w wysokości 11 451 tys. zł jest wyższa od wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku, dlatego nie wystąpiła konieczność utworzenia odpisu aktualizującego wartość firmy.

| Wartość bilansowa | 9 230 tys. zł |
|--|--|
| - opis poszczególnych kluczowych założeń kierownictwa | Prognoza obejmowała okres 5 lat, tj. lata 2019-2023. W celu wyznaczenia przychodów ze sprzedaży oraz wolnych przepływów pieniężnych dokonano analizy dynamiki zmienności przychodów ze sprzedaży oraz uzyskiwanego zysku na bazie danych za lata 2014-2018. Dane dot. 2019 są zgodne z przyjętym budżetem. Dla prognozy przychodów 2020-2023 przyjęto stopę wzrostu w wysokości 5%. |
| - opis przyjętej przez kierownictwo metody wyceny wartości przypisanej poszczególnym kluczowym założeniom oraz stwierdzenie, czy powyższe wartości odzwierciedlają dotychczasowe doświadczenia lub, jeśli jest to stosowne rozwiązanie, czy są spójne z przesłankami pochodzącymi z zewnętrznych źródeł informacji, a jeśli nie są, to w jakim stopniu i dlaczego odbiegają od dotychczasowych doświadczeń oraz zewnętrznych źródeł informacji | Wyceny dokonano przy zastosowaniu metody FCFE (Free Cash Flow to Equity). |
| - okres czasu, na jaki kierownictwo opracowało prognozy przepływów pieniężnych na podstawie zatwierdzonych przez nie budżetów/prognoz finansowych | Od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku. |
| - stopa wzrostu zastosowana do ekstrapolacji prognoz przepływów pieniężnych wykraczających poza okres objęty przez najbardziej aktualne budżety/prognozy oraz uzasadnienie zastosowania każdej stopy wzrostu, która przewyższa średnie długoterminowe stopy wzrostu dla produktów, branży, kraju lub państw, w których działa Spółka, lub rynku, z którym związany jest dany ośrodek (zespoły ośrodków) | Do ekstrapolacji prognoz przepływów pieniężnych poza okresem szczegółowej prognozy na potrzeby przeprowadzonych testów na utratę wartości opisywanych aktywów, przyjęto wskaźnik wzrostu przychodów na poziomie 2%, określony po analizie zmienności danych historycznych za lata 2014-2018. Przepływ dla poszczególnych okresów prognozy oszacowano w oparciu o dane z lat 2014-2018. |
| - współczynnik dyskonta wykorzystany w prognozie wolnych przepływów pieniężnych | Współczynnik dyskonta ustalono na poziomie 0,973919. W wyliczeniu wartości współczynnika dyskonta uwzględniono kwartalny koszt kapitału własnego, który określono na poziomie 2,68%. Szczegóły kalkulacji kosztu kapitału własnego wykazano poniżej. |
| - opis podejścia kierownictwa do ustalania jednej wartości (lub kilku wartości) przypisanej do każdego kluczowego założenia, czy wartości te odzwierciedlają przeszłe doświadczenia lub, jeśli to odpowiednie, czy są spójne z zewnętrznymi źródłami informacji, a jeśli nie, w jaki stopniu i dlaczego różnią się od wcześniejszych doświadczeń i zewnętrznych źródeł informacji. | Wartości przyjęte do wyceny odzwierciedlają przeszłe doświadczenia i są spójne z zewnętrznymi źródłami informacji. |

| WACC | |
|--|---------------|
| WACC | |
| Udział kapitału własnego | 81,00% |
| Udział kapitału obcego | 19,00% |
| stopa wolna od ryzyka | 3,50% |
| premia rynkowa za ryzyko | 4,50% |
| beta dla spółki | 1,70 |
| koszt kapitału własnego ROCZNY | 11,15% |
| nominalny koszt kapitału obcego | 3,34% |
| stopa podatku dochodowego | 19,00% |
| efektywny koszt kapitału obcego | 2,71% |
| WACC ROCZNY | 9,55% |
| Koszt kapitału spółki | |
| Koszt roczny kapitału spółki | 11,15% |
| Koszt kwartalny kapitału spółki | 2,68% |

| Wyszczególnienie | Wartość w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym |
|---|---|
| Suma zdyskontowanych przepływów gotówkowych | 8 495 |
| Wartość przepływu do wartości rezydualnej | 2 842 |
| Stopa wzrostu FCF po okresie prognozy (q) | 2,00% |
| Koszt kapitału dla wartości rezydualnej | 11,15% |
| Wsp. dyskontowy wartości rezydualnej | 0,5894 |
| Wartość końcowa (rezydualna) | 31 677 |
| Zaktualizowana wartość końcowa (rezydualna) | 18 672 |
| Wartość działalności operacyjnej dla właścicieli | 27 168 |
| + wartość aktywów nieoperacyjnych | 0 |
| - wartość oprocentowanego zadłużenia | 1 180 |
| Wartość kapitału własnego na dzień wyceny | 25 987 |
| Minus wartość godziwa aktywów nabytych oraz wytworzonych po momencie nabycia kontroli na OWŚP | 14 536 |
| Skorygowana (oczyszczona) wartość OWŚP | 11 451 |

Przyjęte parametry wg raportu Vestor z dn. 08-05-2018.

Zarząd przeprowadził analizę wrażliwości wartości odzyskiwalnej ośrodka wypracowującego środki pieniężne na zmiany stopy wzrostu oraz kosztu kapitału. Wyniki analizy zaprezentowano w tabeli poniżej:

| | | WACC (%) | | | | |
|---|-------|----------|--------|--------|--------|--------|
| | | 10,15% | 10,65% | 11,15% | 11,65% | 12,15% |
| Stopa wzrostu w okresie rezydualnym (%) | 1,0% | 11 268 | 10 310 | 9 447 | 8 664 | 7 952 |
| | 1,50% | 12 434 | 11 360 | 10 397 | 9 529 | 8 743 |
| | 2,0% | 13 743 | 12 531 | 11 451 | 10 484 | 9 612 |
| | 2,50% | 15 222 | 13 845 | 12 628 | 11 543 | 10 571 |
| | 3,0% | 16 909 | 15 332 | 13 948 | 12 724 | 11 635 |

TEST NA UTRATĘ WARTOŚCI SEGMENTU FINANCE (FINPACK SP. Z O.O., LENDI SP. Z O.O., LENDI FINANCE SP. Z O.O.)

Segment Finance Grupy MZN Property składa się z trzech Spółek prowadzących działalność operacyjną: FinPack Sp. z o.o. - oferującej oprogramowanie dla profesjonalnych doradców kredytowych w modelu SaaS oraz prowadzącej pośrednictwo w obszarze kredytów hipotecznych. Lendi Sp. z o.o. – zajmującej się głównie pośrednictwem w obszarze kredytów gotówkowych (zarówno przez własną sieć doradców jak i pozyskane placówki franczyzowe), oraz Lendi Finance Sp. z o.o. – zajmującej się głównie sprzedażą produktów finansowych NestBank.

W wyniku nabycia w 2016 roku Spółki Finpack Sp. z o.o. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym powstała wartość firmy w wysokości 6 726 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2018 roku bilansowa wartość firmy z nabycia Finpack Sp. z o.o. oraz aktywów netto spółek z segmentu Finance wynosiła na 5 978 tys. zł.

Zarząd Spółki dominującej przeprowadził test na utratę wartości segmentu na dzień 31 grudnia 2018 roku. Nie stwierdzono przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących.

W poniższych tabelach zaprezentowano prognozowane przepływy, ustalenie stopy dyskonta oraz wartości spółek segmentu FINANCE jako ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Wartość odzyskiwalna ośrodka wypracowującego środki pieniężne (ustalona na poziomie wartości użytkowej) w wysokości 29 433 tys. zł jest wyższa od wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku, dlatego nie wystąpiła konieczność utworzenia odpisu aktualizującego.

| Wartość bilansowa | 12 704 tys. zł |
|--|---|
| - opis poszczególnych kluczowych założeń kierownictwa | W celu wyznaczenia przychodów ze sprzedaży 2019-2023 dokonano analizy zmienności przychodów ze sprzedaży na podstawie danych za lata 2014-2018, ze szczególnym uwzględnieniem okresu dynamicznego wzrostu po włączeniu FinPack Sp. z o.o. do Grupy MZN Property. Integracja ta umożliwiła wdrożenie strategii rozwoju - „OneStopShop”, oraz zapewniła pozyskanie nowych źródeł przychodów (w tym pośrednictwo w kredytach gotówkowych i franczyzy), co daje podstawę do prognozowania wysokiej dynamiki przychodów w kolejnych latach. Dane dot. 2019 są zgodne z przyjętym budżetem, opartym na trendach z lat ubiegłych. Dla prognozy przychodów i wolnych przepływów pieniężnych 2020-2023 z przyczyn ostrożnościowych przyjęto degresywne stopy wzrostu . |
| - opis przyjętej przez kierownictwo metody wyceny wartości przypisanej poszczególnym kluczowym założeniom oraz stwierdzenie, czy powyższe wartości odzwierciedlają dotychczasowe doświadczenia lub, jeśli jest to stosowne rozwiązanie, czy są spójne z przesłankami pochodzącymi z zewnętrznych źródeł informacji, a jeśli nie są, to w jakim stopniu i dlaczego odbiegają od dotychczasowych doświadczeń oraz zewnętrznych źródeł informacji | Wyceny dokonano przy zastosowaniu metody FCFE (Free Cash Flow to Equity). |
| - okres czasu, na jaki kierownictwo opracowało prognozy przepływów pieniężnych na podstawie zatwierdzonych przez nie budżetów/prognoz finansowych | Od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku. Dla prognozy przychodów i wolnych przepływów pieniężnych 2020-2023 z przyczyn ostrożnościowych przyjęto degresywne stopy wzrostu (co roku niższe – począwszy od 50% w 2020, kończąc na 10% w 2023). |
| - stopa wzrostu zastosowana do ekstrapolacji prognoz przepływów pieniężnych wykraczających poza okres objęty przez najbardziej aktualne budżety/prognozy oraz uzasadnienie zastosowania każdej stopy wzrostu, która przewyższa średnie długoterminowe stopy wzrostu dla produktów, branży, kraju lub państw, w których działa Spółka, lub rynku, z którym związany jest dany ośrodek (zespoły ośrodków) | Dane dot. 2019 są zgodne z przyjętym budżetem, opartym na trendach z lat ubiegłych. Dla prognozy przychodów i wolnych przepływów pieniężnych 2020-2023 z przyczyn ostrożnościowych przyjęto degresywne stopy wzrostu (co roku niższe – począwszy od 50% w 2020, kończąc na 10% w 2023). Do ekstrapolacji prognoz przepływów pieniężnych poza okresem szczegółowej prognozy na potrzeby przeprowadzonych testów na utratę wartości opisywanych aktywów, przyjęto wskaźnik wzrostu przychodów na poziomie 2%, określony po analizie zmienności danych historycznych za lata 2014-2018. |
| - współczynnik dyskonta wykorzystany w prognozie wolnych przepływów pieniężnych | Współczynnik dyskonta ustalono na poziomie 0,973919. W wyczeniu wartości współczynnika dyskonta uwzględniono kwartalny koszt kapitału własnego, który określono na poziomie 2,68%. Szczegóły kalkulacji kosztu kapitału własnego wykazano poniżej. |

| | |
|--|--|
| - opis podejścia kierownictwa do ustalania jednej wartości (lub kilku wartości) przypisanej do każdego kluczowego założenia, czy wartości te odzwierciedlają przeszłe doświadczenia lub, jeśli to odpowiednie, czy są spójne z zewnętrznymi źródłami informacji, a jeśli nie, w jaki stopniu i dlaczego różnią się od wcześniejszych doświadczeń i zewnętrznych źródeł informacji. | Wartości przyjęte do wyceny odzwierciedlają przeszłe doświadczenia i są spójne z zewnętrznymi źródłami informacji. |
|--|--|

WACC

| WACC | |
|--|---------------|
| Udział kapitału własnego | 100,00% |
| Udział kapitału obcego | 0,00% |
| stopa wolna od ryzyka | 3,50% |
| premia rynkowa za ryzyko | 4,50% |
| beta dla spółki | 1,7 |
| koszt kapitału własnego ROCZNY | 11,15% |
| nominalny koszt kapitału obcego | 0,00% |
| stopa podatku dochodowego | 19,00% |
| efektywny koszt kapitału obcego | 0,00% |
| WACC ROCZNY | 11,15% |
| Koszt kapitału spółki niezadłużonej | |
| Koszt roczny kapitału spółki niezadłużonej | 11,15% |
| Koszt kwartalny kapitału spółki niezadłużonej | 2,68% |

| Wyszczególnienie | Wartość w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym |
|---|---|
| Suma zdyskontowanych przepływów gotówkowych | 7 944 |
| Wartość przepływu do wartości rezydualnej | 3 270 |
| Stopa wzrostu FCF po okresie prognozy (q) | 2,00% |
| Koszt kapitału dla wartości rezydualnej | 11,15% |
| Wsp. dyskontowy wartości rezydualnej | 0,58946 |
| Wartość końcowa (rezydualna) | 36 457 |
| Zaktualizowana wartość końcowa (rezydualna) | 21 490 |
| Wartość działalności operacyjnej dla właścicieli | 29 433 |
| + wartość aktywów nieoperacyjnych | 0 |
| - oprocentowane zadłużenie | 0 |
| Wartość kapitału własnego na dzień wyceny | 29 433 |

Przyjęte parametry wg raportu Vestor z dn. 08-05-2018.

Zarząd przeprowadził analizę wrażliwości wartości odzyskiwalnej ośrodka wypracowującego środki pieniężne na zmiany stopy wzrostu oraz kosztu kapitału. Wyniki analizy zaprezentowano w tabeli poniżej:

| | | WACC (%) | | | | |
|---|-------|----------|--------|--------|--------|--------|
| | | 10,15% | 10,65% | 11,15% | 11,65% | 12,15% |
| Stopa wzrostu w okresie rezydualnym (%) | 1,0% | 29 222 | 28 120 | 27 126 | 26 225 | 25 406 |
| | 1,50% | 30 564 | 29 328 | 28 220 | 27 221 | 26 316 |
| | 2,0% | 32 070 | 30 675 | 29 433 | 28 320 | 27 316 |
| | 2,50% | 33 773 | 32 188 | 30 787 | 29 539 | 28 420 |
| | 3,0% | 35 714 | 33 899 | 32 306 | 30 898 | 29 644 |

3. Rzeczowe aktywa trwałe

| Rzeczowe aktywa trwałe | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|
| Środki trwałe, w tym: | 458 | 211 |
| - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 269 | 7 |
| - urządzenia techniczne i maszyny | 154 | 184 |
| - środki transportu | 31 | 16 |
| - inne środki trwałe | 3 | 4 |
| Środki trwałe w budowie | 1 | 165 |
| Rzeczowe aktywa trwałe, razem | 458 | 376 |

| Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) | budynki i budowle | urządzenia techniczne i maszyny | środki transportu | inne środki trwałe | środki trwałe w budowie | środki trwałe, razem |
|---|----------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na dzień 01.01.2018 | 8 | 873 | 71 | 47 | 165 | 1 164 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 272 | 76 | 12 | 30 | 78 | 468 |
| - nabycie | 31 | 71 | 1 | 30 | 78 | 211 |
| - leasing finansowy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - przyjęcie ze środków trwałych w budowie | 241 | 0 | 0 | 0 | 0 | 241 |
| - przemieszczenia wewnętrzne | 0 | 5 | 11 | 0 | 0 | 16 |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | 0 | 0 | 0 | 0 | 241 | 241 |
| - przekazanie do środków trwałych | 0 | 0 | 0 | 0 | 241 | 241 |
| - likwidacja | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| d) wartość brutto środków trwałych na dzień 31.12.2018 | 280 | 949 | 83 | 77 | 2 | 1 391 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2018 | 0 | 690 | 55 | 43 | 0 | 788 |
| f) amortyzacja za okres | 11 | 105 | 23 | 6 | 0 | 143 |
| g) zmniejszenie (likwidacja) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| h) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2018 | 11 | 795 | 78 | 49 | 0 | 933 |
| i) wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2018 | 269 | 154 | 5 | 28 | 2 | 458 |
| j) wartość brutto środków trwałych na dzień 01.01.2017 | 0 | 744 | 71 | 44 | 99 | 958 |
| k) zwiększenia (z tytułu) | 8 | 132 | 0 | 3 | 206 | 349 |
| - nabycie | 0 | 0 | 0 | 3 | 206 | 209 |
| - leasing finansowy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - w wyniku objęcia kontroli w Spółce zależnej | 8 | 132 | 0 | 0 | 0 | 140 |
| l) zmniejszenia (z tytułu) | 0 | 3 | 0 | 0 | 140 | 143 |
| - przyjęcie na środki trwałe | 0 | 0 | 0 | 0 | 140 | 140 |
| - likwidacja | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 |

| Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) | budynki i budowle | urządzenia techniczne i maszyny | środki transportu | inne środki trwałe | środki trwałe w budowie | środki trwałe, razem |
|---|----------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| m) wartość brutto środków trwałych na dzień 31.12.2017 | 8 | 873 | 71 | 47 | 165 | 1164 |
| n) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2017 | 0 | 604 | 37 | 43 | 0 | 684 |
| o) amortyzacja za okres | 0 | 86 | 18 | 0 | 0 | 104 |
| p) zmniejszenie (likwidacja) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| r) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2017 | 0 | 690 | 55 | 43 | 0 | 788 |
| s) wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2017 | 7 | 183 | 16 | 4 | 165 | 376 |

| Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa) | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|
| a) własne | 422 | 338 |
| b) używane na podstawie umowy leasingu, w tym: | 36 | 38 |
| - urządzenia techniczne i maszyny | 33 | 22 |
| - środki transportu | 3 | 16 |
| Środki trwałe bilansowe, razem | 458 | 376 |

Grupa nie posiada rzeczowych aktywów trwałych wykazywanych pozabilansowo, w tym gruntów użytkowanych w wieczyste oraz środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu, za wyjątkiem użytkowanych na podstawie umowy najmu nieruchomości i samochodów wykorzystywanych dla celów prowadzonej działalności.

4. Długoterminowe aktywa finansowe - udziały i akcje

| Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności) | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|
| A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa) | 0 | 0 |
| B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa) | 0 | 0 |
| C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa) | 52 | 5 |
| a) udziały i akcje (wartość bilansowa): | 52 | 60 |
| - wartość godziwa | 0 | 0 |
| - wartość rynkowa | 0 | 0 |
| - wartość według cen nabycia | 52 | 60 |
| b) obligacje (wartość bilansowa): | 0 | 0 |
| c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa): | 0 | 0 |
| D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa) | 0 | 0 |
| Wartość według cen nabycia, razem | 52 | 60 |
| Wartość na początek okresu, razem | 60 | 5 |
| Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem | 0 | 0 |
| Wartość bilansowa, razem | 52 | 60 |

Wykazane w powyższej tabeli długoterminowe aktywa finansowe dotyczą udziałów w spółce MZN Finance Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące transakcji nabycia zostały opisane w punkcie VI.2 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5. Należności długoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2017 pozycja obejmowała wniesioną dopłatę do Spółki zależnej Lendi Sp. z o.o., która nie została objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Od dnia 01 stycznia 2018 została objęta konsolidacją metodą pełną stąd pozycja na dzień 31 grudnia 2018 podlega wyłączeniu

| Należności długoterminowe | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|------------|------------|
| a) od jednostek powiązanych, w tym od: | 0 | 250 |
| - dopłata do Spółki Lendi Sp. z o.o. | 0 | 250 |
| b) od pozostałych jednostek (z tytułu) | 0 | 0 |
| Należności długoterminowe netto | 0 | 250 |
| c) odpisy aktualizujące wartość należności | 0 | 0 |
| Należności długoterminowe brutto | 0 | 250 |

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych.

Wszystkie należności długoterminowe posiadane przez Grupę na dzień 31 grudnia 2018 oraz na dzień 31 grudnia 2017 były należnościami w walucie polskiej.

6. Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 01.01-31.12.2018 | 01.01-31.12.2017 |
|---|------------------|------------------|
| 1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym: | 128 | 166 |
| a) odniesionych na wynik finansowy | 128 | 166 |
| 2. Zwiększenia | 81 | 75 |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu) | 81 | 75 |
| a) wycena oraz leasing | 0 | 9 |
| b) rezerwa na badanie sprawozdania finansowego | 7 | 5 |
| c) rezerwa na urlopy | 25 | 8 |
| d) przychody przyszłych okresów | 0 | 0 |
| e) nie wypłacone wynagrodzenia i ZUS | 16 | 17 |
| f) odpisy aktualizujące należności | 0 | 22 |
| g) koszty odsetek od pożyczek | 4 | 1 |
| h) pozostałe | 29 | 13 |
| 3. Zmniejszenia | 141 | 113 |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu) | 141 | 113 |
| a) wycena oraz leasing | 5 | 8 |
| b) rezerwa na badanie sprawozdania finansowego | 5 | 5 |
| c) rezerwa na urlopy | 18 | 13 |
| d) odpisy aktualizujące wartość należności | 79 | 55 |
| e) nie wypłacone wynagrodzenia i ZUS | 13 | 12 |
| e) odsetki naliczone | 6 | 19 |
| f) pozostałe | 15 | 1 |
| 4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym: | 68 | 128 |
| odniesione na wynik finansowy | -60 | -38 |

7. Inne aktywa długoterminowe

| Inne aktywa długoterminowe | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|------------|------------|
| a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym: | 0 | 3 |
| - koszty wsparcia rozliczane w czasie | 0 | 3 |
| b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym: | 0 | 0 |
| Inne rozliczenia międzyokresowe, razem | 0 | 3 |

8. Zapasy

| Zapasy | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------|------------|------------|
| a) materiały | 0 | 0 |
| b) półprodukty i produkty w toku | 0 | 0 |
| c) produkty gotowe | 0 | 0 |
| d) towary | 0 | 0 |
| e) zaliczki na dostawy | 25 | 25 |
| Zapasy, razem | 25 | 25 |

9. Należności krótkoterminowe

| Należności krótkoterminowe | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|--------------|--------------|
| 1. Z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy | 2 989 | 2 675 |
| 2. Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 420 | 800 |
| 3. Dochodzone na drodze sądowej | 0 | 0 |
| 4. Inne | 29 | 58 |
| Należności krótkoterminowe netto, razem | 3 438 | 3 533 |
| 1. Odpisy aktualizujące wartość należności | 610 | 513 |
| Należności krótkoterminowe brutto, razem | 4 048 | 4 046 |

10. Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych

| Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych | 01.01-31.12.2018 | 01.01-31.12.2017 |
|---|------------------|------------------|
| Stan na początek okresu | 513 | 594 |
| a) zwiększenia | 126 | 150 |
| - utworzenie odpisu | 126 | 150 |
| b) zmniejszenia | 29 | 231 |
| - wykorzystanie | 29 | 218 |
| - rozwiązanie | 0 | 13 |
| Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu | 610 | 513 |

11. Należności sporne i przeterminowane

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiadała należności przeterminowane w łącznej kwocie 1 790 tys. zł. W 2018 roku utworzono odpisy aktualizujące wartość należności przeterminowanych w łącznej kwocie 126 tys. zł. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd Spółki dominującymi zasadami aktualizacji wartości należności Grupa stosuje zasady tworzenia odpisu każdego miesiąca w wysokości odpowiadającej 1,6% przychodów ze sprzedaży do jednostek spoza grupy kapitałowej. Na koniec każdego kwartału następuje pełna weryfikacja prawdopodobieństwa spłaty należności oraz stosowna aktualizacja kwoty odpisów uwzględniających odpowiedni stopień ryzyka kredytowego. Grupa obejmuje należności odpisem aktualizującym wg następującej zasady:

- 50% odpisu na należności przeterminowanego powyżej jednego roku
- 100% odpisu na należności przeterminowane powyżej dwóch lat,

Grupa współpracuje z firmą windykacyjną, w związku z czym skuteczność odzyskiwania przeterminowanych należności jest relatywnie wysoka. Strukturę wiekową należności handlowych na dzień 31 grudnia 2018 roku zaprezentowano w poniższej tabeli.

| Należności z tytułu dostaw i usług - o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty: | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|--------------|--------------|
| 1) do 1 miesiąca | 1 809 | 1 708 |
| 2) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 0 | 0 |
| 3) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 0 | 0 |
| 4) należności przeterminowane | 1 790 | 1 480 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto) | 3 599 | 3 188 |
| 5) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług | 610 | 513 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto) | 2 989 | 2 675 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane - z podziałem na należności niespłacone w okresie: | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| 1) do 1 miesiąca | 453 | 210 |
| 2) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 250 | 395 |
| 3) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 183 | 137 |
| 4) powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 208 | 113 |
| 5) powyżej 1 rok | 695 | 625 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto) | 1 790 | 1 480 |
| 6) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane | 610 | 513 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto) | 1 180 | 967 |

Należności sporne nie wystąpiły.

12. Środki pieniężne

| Środki pieniężne | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|--------------|--------------|
| Środki pieniężne | 1 209 | 1 709 |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 1 209 | 1 709 |
| Środki pieniężne, razem | 1 209 | 1 709 |

13. Wyjaśnienie wybranych pozycji korekt w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

| Noty objaśniające do sprawozdania z przepływów pieniężnych | 01.01- 31.12.2018 | 01.01- 31.12.2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| I. Zysk (strata) brutto | 1 496 | 1 246 |
| II. Korekty razem | 765 | -1 200 |
| 1. Amortyzacja | 599 | 658 |
| 2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | 0 | 0 |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 31 | -8 |
| 4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej | 0 | 0 |
| 5. Zmiana stanu rezerw | 174 | -58 |
| 6. Zmiana stanu zapasów | 1 | -23 |
| 7. Zmiana stanu należności | 3 276 | -883 |

| Noty objaśniające do sprawozdania z przepływów pieniężnych | 01.01- 31.12.2018 | 01.01- 31.12.2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | -3 106 | -83 |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | 36 | -169 |
| 10. Inne korekty z działalności operacyjnej | 0 | 0 |
| 11. Zapłacony podatek dochodowy | -246 | -634 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) | 2 261 | 46 |
| Środki pieniężne razem na początek okresu | 1 709 | 1 090 |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych | 1 709 | 2 654 |
| - inne środki pieniężne | 0 | 0 |
| Środki pieniężne razem na koniec okresu | 1 209 | 1 709 |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych | 1 209 | 1 709 |
| - inne środki pieniężne | 0 | 0 |

| Wyszczególnienie | 01.01- 31.12.2018 | 01.01- 31.12.2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Wpływy inwestycyjne - Inne wpływy inwestycyjne | 48 | 0 |
| Wydatki inwestycyjne - Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 4 202 | 3 956 |
| Wydatki inwestycyjne – Na nabycie aktywów finansowych | 53 | 55 |
| Wpływy finansowe - Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych | 0 | 4 869 |
| Wpływy finansowe - Kredyty i pożyczki | 1 710 | 265 |
| Wydatki finansowe - Spłata kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych | 175 | 61 |
| Wydatki finansowe - Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu | 57 | 55 |
| Wydatki finansowe – Odsetki | 16 | 95 |
| Wydatki finansowe - Inne wydatki finansowe | 16 | 249 |

Wydatki inwestycyjne na nabycie wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych w głównej mierze dotyczyły nakładów na prace rozwojowe w toku, które zostały opisane w nocie nr 2 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wydatki inwestycyjne dotyczyły utworzenia Spółki MZN Finance Sp. z o.o.

14. Inne aktywa

| Inne aktywa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|------------|------------|
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym: | 70 | 133 |
| - ubezpieczenia | 16 | 10 |
| - licencja | 6 | 3 |
| - koszty przyszłej emisji | 13 | 12 |
| - inne | 35 | 108 |
| Inne aktywa, razem | 70 | 133 |

15. Kapitał

Wartość nominalna akcji na dzień 31 grudnia 2018 roku

| wartość nominalna jednej akcji (w zł) | seria/emisja | rodzaj akcji | rodzaj uprzywilejowania akcji | rodzaj ograniczenia praw do akcji | liczba akcji | wartość serii/emisji wg wartości nominalnej (zł) | sposób pokrycia kapitału | data rejestracji | prawo do dywidendy (od daty) | liczba akcji, razem | Kapitał zakładowy, razem (zł) |
|---------------------------------------|--------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------|--|---|-------------------|--|---------------------|-------------------------------|
| 0,1 | A | zwykłe na okaziciela | - | brak | 9 380 000 | 938 000,0 | kapitał zakładowy z przekształcenia majątku spółki MZN Property Sp. z o.o. | 15 grudnia 2010r. | począwszy od wypłat z zysku, jaki zostanie przeznaczony do podziału za rok obrotowy 2010, kończący się 31 grudnia 2010r. | 9 380 000 | 938 000,0 |
| 0,1 | B | zwykłe na okaziciela | - | brak | 1 568 520 | 156 852,0 | gotówka | 22 czerwca 2011r. | począwszy od wypłat z zysku, jaki zostanie przeznaczony do podziału za rok obrotowy 2010, kończący się 31 grudnia 2010r. | 1 568 520 | 156 852,0 |
| 0,1 | C | zwykłe na okaziciela | - | brak | 1 400 000 | 140 000,0 | wkład niepieniężny (akcje w kapitale zakładowym Media Nieruchomości S.A.) | 27 maja 2013r. | od dnia 1 stycznia 2013r. | 1 400 000 | 140 000,0 |
| 0,1 | D | zwykłe na okaziciela | - | brak | 150 000 | 15 000,0 | gotówka | 27 maja 2013r. | od dnia 1 stycznia 2013r. | 150 000 | 15 000,0 |
| 0,1 | E | zwykłe na okaziciela | - | brak | 8 394 441 | 839 444,1 | gotówka, konwersja pożyczki | 5 czerwca 2014r. | od dnia 1 stycznia 2013r. | 8 394 441 | 839 444,1 |
| 0,1 | F | zwykłe na okaziciela | - | brak | 14 843 756 | 1 484 375,6 | wkład niepieniężny (udziały w kapitale zakładowym Grupa Morizon Sp. z o.o.) | 5 czerwca 2014r. | od dnia 1 stycznia 2014r. | 14 843 756 | 1 484 375,6 |
| 0,1 | G | zwykłe na okaziciela | - | brak | 3 380 142 | 338 014,2 | wkład niepieniężny (udziały w kapitale zakładowym FinPack Sp. z o.o.) | 13 czerwca 2016r. | od dnia 1 stycznia 2016 | 3 380 142 | 338 014,2 |
| 0,1 | H | zwykłe na okaziciela | - | brak | 3 361 362 | 336 136,2 | gotówka | 12 września 2017 | od 1 stycznia 2017 | 3 361 362 | 336 136,2 |
| | | | | | | | | | | 42 478 221 | 4 247 822,1 |

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
(wszystkie dane podano w tys. zł, chyba że wskazano inaczej)

W dniu 14 kwietnia 2016 roku, Zarząd MZN Property S.A. działając na podstawie art. 444, 446 i 447 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych („ksh”) oraz na podstawie upoważnienia zawartego w § 4 Statutu Spółki, w związku z art. 336 § 1 ksh podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 338 014,20 zł w drodze emisji 3 380 142 akcji imiennych serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Objęcie akcji serii G miało nastąpić w trybie subskrypcji prywatnej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru. Akcje Serii G zostały zaferowane w trybie subskrypcji prywatnej i objęte w zamian za aport w postaci 31 700 udziałów FinPack Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 1 585 000,00 zł, stanowiących 60,40% kapitału zakładowego spółki FinPack Sp. z o.o. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 czerwca 2016 r.

Zgodnie z treścią statutu obowiązującą na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał docelowy MZN Property S.A. został ustalony na poziomie 10.721.010 akcji. Upoważnienie dla Zarządu w zakresie podwyższenia kapitału docelowego zostało udzielone na okres do dnia 16 czerwca 2017 roku. Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej MZN Property S.A. wynosił 3 911 685,90 zł i składał się z 39 116 859 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda, które zostały w pełni opłacone. Akcje nie w pełni opłacone nie występowały. MZN Property S.A. nie była w posiadaniu akcji własnych, a także jej Spółki zależne nie posiadały takich akcji w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku ani w roku poprzednim. Akcje zarezerwowane dla potrzeb emisji związanych z realizacją opcji i umów sprzedaży akcji nie występowały. Z żadną serią akcji nie wiążą się dodatkowe prawa, przywileje i ograniczenia, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w art. 336 ksh, zgodnie z którym akcje obejmowane w zamian za wkłady niepieniężne nie mogą zostać zbyte ani zastawione do dnia zatwierdzenia przez walne zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło pokrycie tych akcji.

W dniu 20 czerwca 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Morizon S.A. podjęło uchwałę nr 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 3 911 685,90 o kwotę nie większą niż 850 000,00 zł, czyli do kwoty nie większej niż 4 761 685,90 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało dokonane w drodze emisji nowych akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w liczbie nie większej niż 8 500 000 akcji. Akcje Serii H są akcjami zwykłymi, na okaziciela i zostały pokryte w całości wyłącznie wkładami pieniężnymi. Akcje Serii H uczestniczą w dywidendzie począwszy od wypłaty zysku za rok obrotowy 2017, to jest od 1 stycznia 2017 roku. Nowo wyemitowane akcje serii H zostały zaferowane w ramach subskrypcji otwartej przeprowadzonej w drodze oferty publicznej, przy uwzględnieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1639 z późn. zm.). Dotychczasowi akcjonariusze zostali w całości pozbawieni prawa poboru Akcji serii H. Na podstawie oświadczenia z dnia 4 lipca 2017 roku o wysokości objętego kapitału zakładowego w ramach podwyższenia kapitału zakładowego oraz o dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego w Statucie (Rep. A 7632/2017), Zarząd Emitenta, działając na podstawie art. 441 § 2 pkt 7, art. 431 § 7 w zw. z art. 310 § 2 i § 4 Kodeksu spółek handlowych, dokonał dookreślenia wysokości podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta stwierdzając, że w wyniku przeprowadzenia subskrypcji otwartej akcji na okaziciela serii H, na podstawie umów objęcia akcji, skutecznie objęte i w pełni opłacone wkładem pieniężnym zostały 3 361 362 akcje na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

tj. o łącznej wartości nominalnej 336 136,20 zł, które to akcje zostały objęte w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w uchwale nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 czerwca 2017 roku. W związku z powyższym kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z dotychczasowej wysokości 3 911 685,90 zł do wysokości 4 247 822,10 zł, tj. o kwotę 336 136,20 zł, w drodze emisji 3 361 362 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Tym samym wysokość objętego kapitału zakładowego MZN Property S.A. wynosi 4 247 822,10 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 września 2017 roku.

Zgodnie z uchwałą nr 1136/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, dzień 26 września 2017 roku był ostatnim dniem notowań praw do akcji zwykłych na okaziciela serii H MZN Property S.A. Na podstawie uchwały nr 1137/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, z dniem 27 września 2017 roku 3 361 362 zwykłe na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, zostały wprowadzone w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym. W/w akcje zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 27 września 2017 roku i oznaczone kodem „PLMORZN00016”.

Akcjonariusze o znaczącym udziale

31 grudnia 2018 roku

| Akcjonariusz | Liczba głosów na WZ (szt.) | Liczba akcji (szt.) | Wartość jednej akcji | Udział w kapitale podstawowym | Udział w głosach (%) |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| Rockbridge TFI S.A. | 10 200 907 | 10 200 907 | 0,10 zł | 24,01% | 24,01% |
| Jarosław Świącicki | 7 838 970 | 7 838 970 | 0,10 zł | 18,45% | 18,45% |
| Tomasz Świącicki | 7 069 336 | 7 069 336 | 0,10 zł | 16,64% | 16,64% |
| Wondelay Investments Ltd | 3 453 607 | 3 453 607 | 0,10 zł | 8,13% | 8,13% |
| Alterium Holding Sp. z o.o. | 3 380 142 | 3 380 142 | 0,10 zł | 7,96% | 7,96% |
| Dariusz Piszczatowski | 2 175 200 | 2 175 200 | 0,10 zł | 5,12% | 5,12% |
| Sui Generis Investments Ltd | 2 134 100 | 2 134 100 | 0,10 zł | 5,02% | 5,02% |
| Pozostali | 6 225 959 | 6 225 959 | 0,10 zł | 14,66% | 14,66% |
| Razem | 42 478 221 | 42 478 221 | | 100,00% | 100,00% |

31 grudnia 2017 roku

| Akcjonariusz | Liczba głosów na WZ (szt.) | Liczba akcji (szt.) | Wartość jednej akcji | Udział w kapitale podstawowym | Udział w głosach (%) | Wartość łączna akcji (tys. zł) |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Fundusze ALTUS TFI S.A. | 9 023 403 | 9 023 403 | 0,10 zł | 21,24% | 21,24% | 902 |
| Jarosław Świącicki | 7 837 970 | 7 837 970 | 0,10 zł | 18,45% | 18,45% | 784 |
| Tomasz Świącicki | 7 069 336 | 7 069 336 | 0,10 zł | 16,64% | 16,64% | 707 |
| Wondelay Investments Ltd | 3 453 607 | 3 453 607 | 0,10 zł | 8,13% | 8,13% | 345 |
| Alterium Holding Sp. z o.o. | 3 380 142 | 3 380 142 | 0,10 zł | 7,96% | 7,96% | 338 |
| Sui Generis Investments Ltd | 2 160 000 | 2 160 000 | 0,10 zł | 5,08% | 5,08% | 216 |
| Dariusz Piszczatowski | 2 161 000 | 2 161 000 | 0,10 zł | 5,09% | 5,09% | 216 |
| Pozostali | 7 392 763 | 7 392 763 | 0,10 zł | 17,40% | 17,40% | 729 |
| Razem | 42 478 221 | 42 478 221 | | 100,00% | 100,00% | |

- w dniu 15 maja 2018 roku Emitent otrzymał od ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. informację, że w dniu 14 maja 2018 roku nabyło na rynku regulowanym 30 000 akcji Spółki; przed dokonaniem powyższej transakcji, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI S.A. posiadały

łącznie 10.599.071 akcji Spółki, reprezentujących 24,95 proc. kapitału zakładowego Spółki oraz bezpośrednio 24,95 proc. głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki; po dokonaniu powyższej transakcji, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI S.A. posiadają łącznie 10.629.071 akcji Spółki, reprezentujących 25,02 proc. kapitału zakładowego Spółki oraz bezpośrednio 25,02 proc. głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;

- w dniu 10 lipca 2018 roku Emitent otrzymał od Dariusz Piszczatowskiego informację, że w tym okresie zakupił 18 000 akcji oraz zbył 12 300 akcji; na dzień 30.06.2018 Pan Dariusz Piszczatowski posiadał łącznie 2 161 000 akcji Emitenta, reprezentujących 5,09% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu powyższych transakcji posiada łącznie 2 166 700 akcji Emitenta, reprezentujących 5,10% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,10% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;
- w dniu 10 lipca 2018 roku Emitent otrzymał od Sui Generis Investments Ltd informację, że w tym okresie zakupił 12 300 akcji oraz zbył 29 700 akcji; na dzień 30.06.2018 Sui Generis Investments Ltd posiadał łącznie 2 160 000 akcji Emitenta, reprezentujących 5,08% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,08% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu powyższych transakcji posiada łącznie 2 142 600 akcji Emitenta, reprezentujących 5,04% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,04% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;
- w dniu 25 lipca 2018 roku Pan Jarosław Świącicki nabył 1 000 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Jarosław Świącicki posiadał łącznie 7 837 970 akcji Emitenta, reprezentujących 18,45% kapitału zakładowego oraz 18,45% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 7 838 970 akcji Emitenta, reprezentujących 18,45% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 18,45% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
- w dniu 6 grudnia 2018 roku Emitent otrzymał od Dariusz Piszczatowskiego informację, że w tym okresie zakupił 8 500 akcji; przed dokonaniem powyższego zdarzenia Pan Dariusz Piszczatowski posiadał łącznie 2 166 700 akcji Emitenta, reprezentujących 5,10% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,10% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu powyższej transakcji posiada łącznie 2 175 200 akcji Emitenta, reprezentujących 5,12% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,12% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;
- w dniu 6 grudnia 2018 roku Emitent otrzymał od Sui Generis Investments Ltd informację, że w dniu 3 grudnia 2018 r. zbyło 8 500 akcji; przed dokonaniem powyższego zdarzenia Sui Generis Investments Ltd posiadało łącznie 2 142 600 akcji Emitenta, reprezentujących 5,04% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,04% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu powyższej transakcji posiada łącznie 2 134 100 akcji Emitenta, reprezentujących 5,02% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,02% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;
- w dniu 7 grudnia 2018 roku Emitent otrzymał od Rockbridge Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. informację, że w związku z przejęciem w dniu 4 grudnia 2018 roku od Altus TFI S.A. zarządzania funduszami inwestycyjnymi, doszło do zmiany ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, posiadanych przez fundusze inwestycyjne zarządzane przez Rockbridge TFI S.A. Przed dokonaniem powyższej transakcji, fundusze inwestycyjne zarządzane przez Rockbridge TFI S.A. nie posiadały akcji Spółki. Po dokonaniu powyższej transakcji, fundusze inwestycyjne zarządzane przez Rockbridge TFI S.A. posiadają łącznie 3.302.537 akcji Spółki, reprezentujących 7,77 proc. kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 3 302 537 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 7,77 % ogólnej liczby głosów w Spółce;
- w dniu 10 grudnia 2018 roku Emitent otrzymał od ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

informację, że w związku z przejęciem w dniu 4 grudnia 2018 roku przez Rockbridge TFI S.A. zarządzania funduszami inwestycyjnymi, doszło do zmiany ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta; przed dokonaniem powyższego zdarzenia, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI S.A. posiadały łącznie 10.947.972 akcji Spółki, reprezentujących 25,77 % kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 10.947.972 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentują 25,77 % ogólnej liczby głosów w Spółce; Po dokonaniu powyższego zdarzenia, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI S.A. posiadają łącznie 7.645.435 akcji Spółki, reprezentujących 18% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniają do 7.645.435 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentują 18% ogólnej liczby głosów w Spółce;

- w dniu 14 grudnia 2018 roku Emitent otrzymał od Rockbridge Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. informację, w związku z przejęciem w dniu 11 grudnia 2018 roku od Altus TFI S.A. zarządzania funduszami inwestycyjnymi; w składzie portfeli przejętych funduszy inwestycyjnych znajdują się akcje Spółki, w liczbie 6.898.370, które stanowią 16,24 % kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniają do 6.898.370 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentują 16,24 % ogólnej liczby głosów w Spółce; przed dokonaniem powyższej transakcji Rockbridge TFI S.A. posiadały łącznie 3.302.537 akcji Spółki, reprezentujących 7,77 % kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 3.302.537 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentujących 7,77 % ogólnej liczby głosów w Spółce; po dokonaniu powyższej transakcji, fundusze inwestycyjne zarządzane przez Rockbridge TFI S.A. posiadają łącznie 10.200.907 akcji Spółki, reprezentujących 24,01 % kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 10.200.907 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentujących 24,01 % ogólnej liczby głosów w Spółce;
- w dniu 19 grudnia 2018 roku Emitent otrzymał od ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. informację, że w związku z przejęciem w dniu 11 grudnia 2018 roku przez Rockbridge TFI S.A. zarządzania funduszami inwestycyjnymi, doszło do zmiany ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta; przed dokonaniem powyższej transakcji fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI S.A. posiadają łącznie 7.645.435 akcji Spółki, reprezentujących 18% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniają do 7.645.435 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentują 18% ogólnej liczby głosów w Spółce; po dokonaniu powyższego zdarzenia, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI S.A. posiadają łącznie 747.065 akcji Spółki, reprezentujących 1,76% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniają do 747.065 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki oraz reprezentują 1,76% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 30 kwietnia 2019 roku:

| Akcjonariusz | Liczba głosów na WZ (szt.) | Liczba akcji (szt.) | Wartość jednej akcji | Udział w kapitale podstawowym (%) | Udział w głosach (%) |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Rockbridge TFI S.A. | 10 200 907 | 10 200 907 | 0,10 zł | 24,01% | 24,01% |
| Jarosław Świecicki | 7 838 970 | 7 838 970 | 0,10 zł | 18,45% | 18,45% |
| Tomasz Świecicki | 7 069 336 | 7 069 336 | 0,10 zł | 16,64% | 16,64% |
| Wondelay Investments Ltd | 3 453 607 | 3 453 607 | 0,10 zł | 8,13% | 8,13% |
| Alterium Holding Sp. z o.o. | 3 380 142 | 3 380 142 | 0,10 zł | 7,96% | 7,96% |
| Dariusz Piszczatowski | 2 175 200 | 2 175 200 | 0,10 zł | 5,12% | 5,12% |
| Sui Generis Investments Ltd | 2 134 100 | 2 134 100 | 0,10 zł | 5,02% | 5,02% |
| Pozostali | 6 225 959 | 6 225 959 | 0,10 zł | 14,66% | 14,66% |
| Razem | 42 478 221 | 42 478 221 | | 100,00% | 100,00% |

W okresie od dnia 31 grudnia 2018 do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w składzie głównego akcjonariatu.

Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy Grupy powstał z podziału zysku netto oraz z wydania udziałów i akcji powyżej wartości nominalnej (agio). W Spółce nie występują inne kapitały rezerwowe.

| Kapitał zapasowy | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---------------|---------------|
| a) ze sprzedaży akcji/udziałów powyżej ich wartości nominalnej | 23 839 | 23 839 |
| b) utworzony zgodnie ze statutem/umową - z podziału zysku netto | 2 064 | 2 064 |
| Kapitał zapasowy, razem | 25 903 | 25 903 |

Udziały niekontrolujące

Kapitał akcjonariuszy niesprawujących kontroli obejmuje część aktywów netto podmiotu zależnego Virtual Sp. z o.o., która nie jest w sposób bezpośredni lub pośredni własnością akcjonariuszy Spółki dominującej.

| Zmiana stanu udziałów niekontrolujących | 01.01-31.12.2018 | 01.01-31.12.2017 |
|--|------------------|------------------|
| Stan na początek okresu | 29 | 15 |
| Zwiększenia | 0 | 14 |
| - rozliczenie podwyższenia kapitału | 0 | 0 |
| - udział udziałów niekontrolujących w zysku roku bieżącego | 2 | 14 |
| Zmniejszenia | 0 | 0 |
| - udział udziałów niekontrolujących w stracie roku bieżącego | 0 | 0 |
| Stan udziałów niekontrolujących na koniec okresu | 31 | 29 |

16. Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników oraz członków organów spółek z Grupy Kapitałowej w kapitale Spółki Dominującej

Zestawienie stanu posiadania akcji MZN Property S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku posiadaczami akcji MZN Property S.A. były następujące osoby nadzorujące i zarządzające:

Zarząd:

| Lp. | Akcjonariusz | Pełniona funkcja | Liczba akcji | Liczba głosów |
|-----|---------------------|--------------------|--------------|---------------|
| 1. | Jarosław Świącicki | Prezes Zarządu | 7 837 970 | 7 837 970 |
| 2. | Sławomir Topczewski | Wiceprezes Zarządu | 13 500 | 13 500 |

Rada Nadzorcza:

| Lp. | Akcjonariusz | Pełniona funkcja | Liczba akcji | Liczba głosów |
|-----|--|--------------------------------|--------------|---------------|
| 1. | Dariusz Piszczatowski (bezpośrednio i poprzez Sui Generis Investments Ltd.) | Przewodniczący Rady Nadzorczej | 4 309 300 | 4 309 300 |
| 2. | Tomasz Świącicki | Członek Rady Nadzorczej | 7 069 336 | 7 069 336 |

Według informacji posiadanych przez Spółkę, od dnia 31 grudnia 2018 roku do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Spółki za 2018 rok, nie odnotowano żadnych zmian w stanie posiadania akcji, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta.

W dniu 11 maja 2016 roku FinPack Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie – będąca spółką zależną od Emitenta, zawarła z trzema Członkami Zarządu FinPack Sp. z o.o. („Zarządzający”) przy udziale Emitenta, kontrakty menedżerskie. Na mocy postanowień kontraktów, każdy z trzech Zarządzających uzyskał możliwość objęcia nie więcej niż 907.030 akcji Emitenta po cenie emisyjnej 0,50 zł każda, o ile zaistnieją przesłanki wskazane w treści kontraktów. W szczególności przesłanką jest osiągnięcie przychodów z działalności FinPack Sp. z o.o. na poziomie 18 mln zł w trzecim roku obowiązywania kontraktu, przy zachowaniu ustalonego poziomu zyskowności oraz z uwzględnieniem korekt zdefiniowanych szczegółowo w kontrakcie, a także realizacji wyznaczonych zadań, tzw. „milestones”.

Prawo objęcia akcji MZN Property S.A. przysługiwać będzie Zarządzającym po trzecim roku obowiązywania Kontraktu, jeżeli:

- a) sprawozdanie finansowe FinPack Sp. z o.o. za okres 12 miesięcy liczony od dnia 1 maja 2018 roku wykaże, przychód na poziomie 18.000 tys. zł, przy czym zysk będzie wykazany na poziomie 5.200.000 zł, z uwzględnieniem korekt zdefiniowanych szczegółowo w kontrakcie,
- b) FinPack Sp. z o.o. zrealizuje zadania do wykonania w tym okresie,

przy czym każdy Zarządzający będzie uprawniony do otrzymania odpowiednio nie więcej niż 566.894 akcji Emitenta.

Realizacja opcji na akcję MZN Property S.A. nastąpi na podstawie opinii biegłego rewidenta stwierdzającej osiągnięcie przez Spółkę parametrów określonych powyżej.

Akcje MZN Property S.A. będą dopuszczone do obrotu publicznego, z zastrzeżeniem, że daty emisji i daty dopuszczenia akcji do obrotu publicznego, będą ustalane z poszanowaniem zasługujących na uwzględnienie interesów uprawnionych, oraz na zasadzie optymalizacji kosztów emisji i kosztów dopuszczenia akcji do obrotu publicznego.

W okresie 12 miesięcy od dnia objęcia akcji, Zarządzający zobowiązują się nie dokonywać jakichkolwiek czynności rozporządzających akcjami lub zobowiązujących do zbycia akcji oraz nie ustanawiać żadnych obciążeń na akcjach.

Opisane opcje na akcje wynikające z zawartych kontraktów menedżerskich w Spółce zależnej od Emitenta spełniają wymogi klasyfikacji jako transakcji płatności w formie akcji w rozumieniu MSSF 2 Płatności w formie akcji. Zarząd Emitenta dokonał estymacji wyceny w/w transakcji w celu określenia ich wpływu na sytuację finansowo – majątkową oraz wynik finansowy Spółki za 2018 rok. Dokonana estymacja wartości godziwej bazowała na założeniu, iż określony wskaźnik wynikający z zastosowanego modelu prawdopodobieństwa przyjmuje jako zasadniczy okres, za który przysługiwać będzie wynagrodzenie w formie akcji, tzw. „Rok3”, rozumiany jako okres rozpoczynający się od 1 maja 2018 roku. W opinii Zarządu Spółki dominującej dokonana wycena przedmiotowego zdarzenia nie spełnia kryterium istotności kwalifikującego do rozpoczęcia rozpoznawania kosztu w korespondencji z kapitałem własnym za okres, którego instrumenty dotyczą. Tym samym nie stwierdzono konieczności ujmowania w sprawozdaniu finansowym za 2018 rok kwot związanych z wyceną w/w kontraktów.

Poza wyżej wskazanymi według wiedzy Zarządu MZN Property S.A. brak jest ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników Grupy Emitenta w kapitale MZN Property S.A.

17. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|
| 1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu | 67 | 9 |
| 2. Zwiększenia | 1 | 66 |
| odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu) | 1 | 9 |
| a) leasing środków trwałych | 0 | 9 |
| b) inne | 1 | 57 |
| 3. Zmniejszenia | 60 | 8 |
| odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu) | 60 | 8 |
| a) leasing środków trwałych | 5 | 5 |
| b) pozostałe | 55 | 3 |
| 4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu | 8 | 67 |

18. Zobowiązania finansowe

| Zobowiązania finansowe: | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| Wobec jednostek powiązanych | 1 650 | 175 |
| Pożyczki i kredyty | 1 650 | 175 |
| - długoterminowe | 0 | 0 |
| - krótkoterminowe | 1 650 | 175 |
| Wobec pozostałych jednostek | 5 | 62 |
| Leasing: | 5 | 62 |
| - długoterminowe | 0 | 5 |
| - krótkoterminowe | 5 | 57 |
| Zobowiązania finansowe, razem | 1 655 | 237 |
| - długoterminowe | 0 | 5 |
| - krótkoterminowe | 1655 | 232 |

| Zobowiązania finansowe (struktura walutowa) | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|--------------|------------|
| a) w walucie polskiej | 1 655 | 237 |
| Zobowiązania finansowe, razem | 1 655 | 237 |

W roku obrotowym 2018 nie wystąpiły przypadki niewywiązania się Grupy ze spłaty kapitału ani odsetek z tytułu umów leasingowych. Nie wystąpiły również przypadki naruszenia innych postanowień umownych.

Specyfikacja umów leasingu na dzień 31 grudnia 2018 roku została zamieszczona w poniższej tabeli:

| Numer umowy | Data zawarcia umowy | Wartość początkowa środka trwałego w zł | Okres, umowy w miesiącach | Waluta umowy | Zobowiązanie z tytułu leasingu na 31 grudnia 2018 |
|----------------------|---------------------|---|---------------------------|--------------|---|
| 0725752017/WA/266835 | 30-03-2017 | 46 | 24 | PLN | 5 |
| Razem | | 46 | - | - | 5 |

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość bilansowa zobowiązań z tytułu umowy leasingu ukształtowała się na poziomie 5 tys. zł i wymagalna jest w okresie 1 roku od dnia bilansowego. Wartość miesięcznej raty leasingowej wynosi 2 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu

| | 31 grudnia 2018 | |
|---|-------------------------|------------------------------|
| | Oplaty minimalne | Wartość bieżąca opłat |
| W okresie do 1 roku | 5 | 5 |
| W okresie od 1 do 5 lat | - | - |
| Powyżej 5 lat | - | - |
| Minimalne opłaty leasingowe ogółem | 5 | 5 |
| Minus koszty finansowe | | |
| Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym: | 5 | 5 |
| Krótkoterminowe | 5 | 5 |
| Długoterminowe | - | - |

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły żadne kwoty warunkowych opłat leasingowych. Grupa nie spodziewa się uzyskania w przyszłości opłat subleasingowych z tytułu nieodwoływania umów leasingu. W umowie przewidziano opcję wykupu przedmiotu leasingu, umowa nie zawiera opcji przedłużenia okresu jej trwania.

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca użytkuje rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umowy leasingu operacyjnego. Spółka zależna Lendi Sp. z o.o. zawarła umowę generalną o finansowanie pojazdów NR UG060001415 z dnia 23.02.2018 oraz zawarte do niej umowy szczegółowe: nr UG06070027 z dnia 02.03.2018, nr U06070031 z dnia 02.03.2018, nr UG06070031 z dnia 02.03.2018 oraz nr UG 06070033 z dnia 02.03.2018. Przedmiotem umowy są 4 samochody osobowe Volvo V40 D3 Drive-E Momentum. Po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że nie następuje przeniesienie całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów.

| Warunki umowy UG060001415 z dnia 23.02.2018 | 1 samochód | 4 samochody |
|--|-------------------|--------------------|
| Czas trwania umowy | 24 miesiące | 24 miesiące |
| Maksymalny przebieg | 80 000 km | 80 000 km |
| Cena zakupu pojazdu | 76 957,72 zł | 307 830,88 zł |
| Stopa kontraktu | stała | stała |
| Czynsz inicjalny | 0,00 zł | 0,00 zł |
| Czynsz miesięczny | 1 022,02 zł/mies. | 4 088,08 zł/mies. |
| Opłata serwisowa | | 2 671,72 zł/mies. |
| Cena opcjonalna nabycia | 76 957,72 zł | 307 830,88 zł |
| Szczegółowo określony sposób korzystania z samochodu | TAK | TAK |

19. Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

Nie występują.

20. Zobowiązania krótkoterminowe

| Zobowiązania krótkoterminowe | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inne zobowiązania finansowe | 1 655 | 232 |
| Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności do 12 miesięcy | 1 639 | 1 154 |
| Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 219 | 297 |
| Z tytułu wynagrodzeń | 25 | 37 |

| Zobowiązania krótkoterminowe | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|--------------|--------------|
| Inne | 7 | 161 |
| Zobowiązania krótkoterminowe, razem | 3 545 | 1 881 |

| Zobowiązania krótkoterminowe (struktura walutowa) | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|--------------|--------------|
| W walucie polskiej | 3 541 | 1 877 |
| W walucie obcej | 4 | 4 |
| Zobowiązania krótkoterminowe, razem | 3 545 | 1 881 |

21. Rezerwy na zobowiązania

| Zmiana stanu rezerwy na zobowiązania (wg tytułów) | 01.01.-31.12. 2018 | 01.01.-31.12. 2017 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Rezerwa na świadczenia urlopowe | | |
| a) stan na początek okresu | 18 | 79 |
| b) zwiększenia | 135 | 0 |
| c) wykorzystanie | 0 | 0 |
| d) rozwiązanie | 0 | 61 |
| e) stan na koniec okresu | 153 | 18 |

22. Inne pasywa

| Inne pasywa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|
| - rozliczenia międzyokresowe przychodów (otrzymane dotacje) | 0 | 0 |
| - rezerwy na badanie sprawozdania finansowego | 38 | 28 |
| - inne | 0 | 0 |
| Inne pasywa, razem | 38 | 28 |

23. Podstawowy zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Podstawowy zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki dominującej podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie. Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Spółki dominującej, tzn. nie występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty).

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

| Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|
| 1. Liczba akcji/udziałów (szt.) | 42 478 221 | 42 478 221 |
| 2. Średnia ważona liczba akcji (szt.) | 42 478 221 | 40 129 872 |
| 3. Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (szt.) | 42 478 221 | 40 129 872 |
| 4. Zysk netto z działalności kontynuowanej (tys. zł) | 933 | 943 |
| 5. Zysk netto z działalności zaniechanej (tys. zł) | 0 | 0 |
| 6. Zysk netto z działalności kontynuowanej oraz zaniechanej (tys. zł) | 933 | 943 |
| 7. Zysk na jedną akcję (zł) | 0,02 | 0,02 |
| 8. Rozwodniony zysk na jedną akcję (zł) | 0,02 | 0,02 |

24. Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)

| Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności) | 01.01-31.12.2018 | 01.01-31.12.2017 |
|--|------------------|------------------|
| - sprzedaż usług internetowych w zakresie wyszukiwania, finansowania i dokonywanie transakcji na rynku nieruchomości | 26 464 | 21 264 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem | 26 464 | 21 264 |

25. Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura terytorialna)

| Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura terytorialna) | 01.01-31.12.2018 | 01.01-31.12.2017 |
|---|------------------|------------------|
| a) kraj | 26 407 | 21 227 |
| b) eksport | 57 | 37 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem | 26 464 | 21 264 |

Grupa działa przede wszystkim w jednym obszarze geograficznym – Polsce, będącym krajem jej siedziby. Przychody ze sprzedaży uzyskiwane z zagranicy stanowią nieistotną część. Nie dokonywano szczegółowej identyfikacji w tym zakresie.

26. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)

| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności) | 01.01-31.12.2018 | 01.01-31.12.2017 |
|---|------------------|------------------|
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 0 | 46 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem | 0 | 46 |

27. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura terytorialna)

| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura terytorialna) | 01.01-31.12.2018 | 01.01-31.12.2017 |
|--|------------------|------------------|
| a) kraj | 0 | 46 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem | 0 | 46 |

28. Transakcje barterowe

W roku obrotowym objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa dokonywała transakcji barterowych. Łączna wartość transakcji przeprowadzonych w oparciu o w/w model rozliczenia wynosiła 66 tys. zł i w całości dotyczyła sprzedaży usług internetowych w zamian za usługi marketingowe.

W związku z faktem, iż wymiana podobnych usług reklamowych nie jest zgodnie z postanowieniami MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” uznawana za transakcje powodującą powstanie przychodów, przychody uzyskane w ramach transakcji barterowych dotyczących podobnych usług reklamowych są w sprawozdaniu finansowym prezentowane w wartości netto.

29. Koszty według rodzaju

| Koszty według rodzaju | 01.01.-31.12. 2018 | 01.01.-31.12. 2017 |
|---|--------------------|--------------------|
| a) amortyzacja | 599 | 658 |
| b) zużycie materiałów i energii | 314 | 286 |
| c) usługi obce | 18 998 | 12 543 |
| d) podatki i opłaty | 92 | 80 |
| e) wynagrodzenia | 3 906 | 5 458 |
| f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 579 | 526 |

| Koszty według rodzaju | 01.01.-31.12. 2018 | 01.01.-31.12. 2017 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| g) pozostałe koszty rodzajowe | 332 | 224 |
| h) wartość sprzedanych towarów i materiałów | 0 | 46 |
| Koszty według rodzaju, razem | 24 820 | 19 821 |

30. Pozostałe przychody operacyjne

| Pozostałe przychody operacyjne | 01.01.-31.12.2018 | 01.01.-31.12.2017 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Inne przychody operacyjne, w tym: | 101 | 29 |
| - aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 13 | 0 |
| - pozostałe przychody | 88 | 29 |
| Pozostałe przychody operacyjne, razem | 101 | 29 |

31. Pozostałe koszty operacyjne

| Pozostałe koszty operacyjne | 01.01.-31.12.2018 | 01.01.-31.12.2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Inne koszty operacyjne, w tym: | | |
| - odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinansowych | 113 | 140 |
| - pozostałe koszty | 137 | 68 |
| Pozostałe koszty operacyjne, razem | 250 | 208 |

32. Przychody finansowe z tytułu odsetek

| Przychody finansowe z tytułu odsetek | 01.01.-31.12.2018 | 01.01.-31.12.2017 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Pozostałe odsetki | 55 | 55 |
| Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem | 55 | 55 |

33. Inne przychody finansowe

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie uzyskiwała przychodów z tantiem ani dywidend.

34. Koszty finansowe

| Koszty finansowe | 01.01.-31.12.2018 | 01.01.-31.12.2017 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Koszty finansowe z tytułu odsetek | 22 | 18 |
| - od zobowiązań leasingowych | 2 | 4 |
| - pozostałe odsetki | 20 | 14 |
| Koszty finansowe różnic kursowych | 16 | 16 |
| - zrealizowane | 16 | 16 |
| Koszty finansowe inne | 16 | 85 |
| Koszty finansowe, razem: | 54 | 119 |

35. Struktura podatku dochodowego

| Struktura podatku dochodowego | 01.01.-31.12.2018 | 01.01.-31.12.2017 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Podatek dochodowy bieżący | 507 | 262 |
| Podatek odroczony | 56 | 41 |
| Podatek dochodowy, razem | 563 | 303 |

| Podatek dochodowy | 01.01-31.12.2018 | 01.01-31.12.2017 |
|---|------------------|------------------|
| 1. Zysk przed opodatkowaniem | 1 496 | 1 246 |
| 2. Obowiązująca stawka podatku dochodowego 19%/15%* | 19% | 18% |
| 3. Podatek od zysku przed opodatkowaniem według obowiązującej stawki podatkowej | 284 | 227 |
| - koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów | 542 | 412 |
| - przychody nie stanowiące przychodów podatkowych | 1067 | 20 |
| - koszty podatkowe nieuwjęte w sprawozdaniu z zysków i strat | 122 | 189 |
| - przychody podatkowe nieuwjęte w sprawozdaniu z zysków i strat | 184 | 38 |
| 4. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym | 2 089 | 1 536 |
| 5. Odliczenia od dochodu | 378 | 71 |
| 6. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym | 1 714 | 1 465 |
| 6a. Podatek dochodowy według obowiązującej stawki podatkowej | 497 | 262 |
| 6b. Podatek dochodowy dotyczący lat ubiegłych | 0 | 0 |
| 6c. Podatek zryczałtowany | 10 | 0 |
| 7. Wpływ zmiany podatku odroczonego | 56 | 41 |
| 8. Łączny podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat | 563 | 303 |
| 9. Efektywna stawka podatkowa | 38% | 24% |
| 10. Podatek dochodowy bieżący | 507 | 262 |
| - ujęty w rachunku zysków i strat | 507 | 262 |
| - dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny | 0 | 0 |

*Zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi Spółki w GK MZN Property stosują różne stawki podatku dochodowego od osób prawnych.

Podmioty posiadające status podatnika małego, korzystają z preferencyjnej 15% stawki podatku CIT.

| Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej | 01.01-31.12.2018 | 01.01-31.12.2017 |
|--|------------------|------------------|
| Stawka efektywna | 38% | 24% |
| - utworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w niepełnej wysokości | 862 | 128 |
| - różnice trwałe CIT | -269 | 278 |
| - pozostałe | 0 | 0 |
| Stawka efektywna po korektach | 19% | 19% |

| Zobowiązanie/należność z tyt. podatku dochodowego | 01.01-31.12.2018 | 01.01-31.12.2017 |
|---|------------------|------------------|
| Podatek dochodowy bieżący | 507 | 262 |
| Podatek zapłacony | 753 | 388 |
| Należność z tyt. podatku dochodowego | 246 | 129 |
| Zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego | 0 | 3 |

Zarówno na koniec roku 2018, jak i na koniec roku 2017 kwota części długoterminowej podatku dochodowego odroczonego ani bieżącego, której realizacja lub uregulowanie byłoby oczekiwane po upływie 12 miesięcy od dnia bilansowego nie występowała.

Zarówno na koniec 2018 roku, jak i na koniec roku 2017 w Grupie wystąpiły straty podatkowe. Pozycja ta jest uzależniona od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Podstawą do ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety Spółek Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

36. Sprawy sądowe

Zarządowi Spółki dominującej nie są znane żadne postępowania administracyjne, w tym prowadzone przez organy administracji państwowej, organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej, z których mogłoby wynikać ryzyko finansowe istotne dla prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również postępowania sądowe ani postępowania przed sądem polubownym, a także postępowania egzekucyjne, w których Grupa jest stroną (jako pozwany, powód lub uczestnik).

Ponadto Zarządowi Spółki dominującej nie są znane inne zobowiązania, które powstałyby w wyniku nieprzebrzegania przez Spółki Grupy przepisów prawa, z których mogłoby wynikać ryzyko finansowe istotne dla prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

37. Instrumenty finansowe

37.1 Kategorie aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AZK),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (AWGW-W),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – obowiązkowo wyceniane w ten sposób zgodnie z MSSF 9 (AWGW-O),
- instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (IKWGP),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (AFWGP),
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- aktywa poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF9).

| Stan na 31.12.2018 | Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9 | | | | | | | Razem |
|--|--|----------|----------|----------|----------|----------|------------|--------------|
| | AZK | AWGW-W | AWGW-O | IKWGP | AFWGP | IZ | Poza MSSF9 | |
| Aktywa trwałe: | | | | | | | | |
| Należności i pożyczki | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aktywa obrotowe: | | | | | | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 2 989 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 989 |
| Pożyczki | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1 209 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 209 |
| Kategoria aktywów finansowych razem | 4 198 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 198 |

Na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość bilansową aktywów finansowych odniesiono do wynikających z MSR 39 następujących kategorii instrumentów finansowych:

- pożyczki i należności (PiN),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – przeznaczone do obrotu (AWG-O),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (AWG-W),
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (IUTW),
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (ADS),
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- aktywa poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39).

| Stan na 31.12.2017 | Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39 | | | | | | | Razem |
|--|--|----------|----------|----------|----------|----------|------------|--------------|
| | PiN | AWG-O | AWG-W | IUTW | ADS | IZ | Poza MSR39 | |
| Aktywa trwałe: | | | | | | | | |
| Należności i pożyczki | 310 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 310 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aktywa obrotowe: | | | | | | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 2 162 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 162 |
| Pożyczki | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1 709 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 709 |
| Kategoria aktywów finansowych razem | 4 181 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 181 |

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (ZZK),
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (ZGWG-W),
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu zgodnie z MSSF 9 (ZGWG-O),
- umowy gwarancji finansowych (UGF),
- warunkowa zapłata w ramach połączenia przedsięwzięć (WZP),
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- zobowiązania poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF9).

| Stan na 31.12.2018 | Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9 | | | | | | | Razem |
|--|--|----------|----------|----------|----------|----------|------------|--------------|
| | ZZK | ZWGW-W | ZWGW-O | UGF | WZP | IZ | Poza MSSF9 | |
| Zobowiązania długoterminowe: | | | | | | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leasing finansowy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pozostałe zobowiązania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zobowiązania krótkoterminowe: | | | | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 1 639 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 639 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, faktoring | 1 650 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 650 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leasing finansowy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 |
| Kategoria zobowiązań finansowych razem | 3 289 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 3 294 |

Na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość bilansową zobowiązań finansowych odniesiono do wynikających z MSR 39 następujących kategorii instrumentów finansowych:

- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – przeznaczone do obrotu (ZWG-O),
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (ZWG-W),
- zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK),
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- zobowiązania poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39).

| Stan na 31.12.2017 | Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39 | | | | | Razem |
|--|--|----------|--------------|----------|------------|--------------|
| | ZWG-O | ZWG-W | ZZK | IZ | Poza MSR39 | |
| Zobowiązania długoterminowe: | | | | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leasing finansowy | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | |
| Pozostałe zobowiązania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zobowiązania krótkoterminowe: | | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 0 | 0 | 1 154 | 0 | 0 | 1 154 |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, faktoring | 0 | 0 | 175 | 0 | 0 | 175 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leasing finansowy | 0 | 0 | 0 | 0 | 57 | 57 |
| Kategoria zobowiązań finansowych razem | 0 | 0 | 1 329 | 0 | 62 | 1 386 |

37.2 Pożyczki i należności

Grupa dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone krótko- i długoterminowe (MSSF 7.6). Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela.

| Wyszczególnienie | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|--------------|--------------|
| Aktywa trwałe: | | |
| Należności | 0 | 250 |
| Pożyczki | 0 | 60 |
| Należności i pożyczki długoterminowe | 0 | 310 |
| Aktywa obrotowe: | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 2 989 | 2 162 |
| Pożyczki | 0 | 0 |
| Należności i pożyczki krótkoterminowe | 2 989 | 2 162 |
| Należności i pożyczki, w tym: | 2 989 | 2 472 |
| Należności | 2 989 | 2 412 |
| Pożyczki | 0 | 60 |

Udzielone pożyczki wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa nie posiadała pożyczek udzielonych. Na dzień 31 grudnia 2017 roku pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 60 tys. zł oprocentowane były stałą stopą procentową. Terminy spłaty pożyczek przypadał na 2018 rok. Grupa nie udzielała pożyczek walutowych.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość, przedstawia się następująco:

Na przestrzeni 2018 roku Grupa nie tworzyła nowych odpisów aktualizujących wartość pożyczek.

| Wyszczególnienie | od 01.01 do 31.12.2018 | od 01.01 do 31.12.2017 |
|--|------------------------|------------------------|
| Wartość brutto | | |
| Saldo na początek okresu | 60 | 0 |
| Połączenie jednostek gospodarczych | 0 | 0 |
| Kwota pożyczek udzielonych w okresie | 0 | 90 |
| Odsetki naliczone efektywną stopą procentową | 0 | 0 |
| Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-) | 60 | 30 |
| Sprzedaż jednostek zależnych (-) | 0 | 0 |
| Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia) | 0 | 0 |
| Wartość brutto na koniec okresu | 0 | 60 |
| Odpisy z tytułu utraty wartości | | |
| Saldo na początek okresu | 0 | 0 |
| Odpisy ujęte jako koszt w okresie | 0 | 0 |
| - 12-miesięczne oczekiwane straty | 0 | 0 |
| - znaczący wzrost ryzyka kredytowego, ale brak utraty wartości | 0 | 0 |
| - aktywa dotknięte utratą wartości | 0 | 0 |
| Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-) | 0 | 0 |
| - 12-miesięczne oczekiwane straty | 0 | 0 |
| - znaczący wzrost ryzyka kredytowego, ale brak utraty wartości | 0 | 0 |
| - aktywa dotknięte utratą wartości | 0 | 0 |
| Odpisy wykorzystane (-) | 0 | 0 |
| - 12-miesięczne oczekiwane straty | 0 | 0 |
| - znaczący wzrost ryzyka kredytowego, ale brak utraty wartości | 0 | 0 |
| - aktywa dotknięte utratą wartości | 0 | 0 |
| Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia) | 0 | 0 |
| Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu | 0 | 0 |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 0 | 60 |

37.3 Pochodne instrumenty finansowe

Grupa nie wykorzystywała w 2018 roku instrumentów pochodnych.

Strategia zarządzania ryzykiem

Grupa nie stosuje zasad rachunkowości zabezpieczeń w rozumieniu MSSF 9.

37.4 Pozostałe aktywa finansowe

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

Grupa nie posiada takich aktywów.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik

Grupa nie posiada takich aktywów.

37.5 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty finansowe

Na dzień bilansowy Grupa posiadała zobowiązania finansowe z tytułu kredytów w łącznej kwocie 1 650 tys. zł. Na żaden z prezentowanych dni bilansowych Grupa nie posiadała otrzymanych pożyczek ani innych instrumentów dłużnych .

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik

Grupa nie posiadała takich zobowiązań.

37.6 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Zabezpieczenie zobowiązań i zobowiązań warunkowych na aktywach finansowych

Na dzień bilansowy Grupa ustanowiła następujące zabezpieczenia:

1. Weksel in blanco wystawiony przez Grupę Morizon Sp. z o.o. stanowiący zabezpieczenie umowy leasingowej – nr 0725752017/WA/266835,
2. Weksel in blanco wystawiony przez Grupę Morizon Sp. z o.o. awalowany przez MZN Property Spółka Akcyjna – umowa o elastyczny kredyt odnawialny nr 18/026/18/Z/LE,
3. Gwarancja de minimis udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 1,08 mln. zł (tj. stanowiąca 60% kwoty kredytu) na okres 13.06.2018 do 08.09.2020 - umowa o elastyczny kredyt odnawialny nr 18/026/18/Z/LE,
4. Umowa poręczenia z dnia 23.02.2018 zawarta przez MZN Property S.A. z Carefleet S.A. Odpowiedzialność poręczyciela ograniczona jest do kwoty 307 830,88 zł.

W roku obrotowym 2018 nie wystąpiły przypadki niewywiązania się przez Grupę z warunków w/w umów. Nie wystąpiły również przypadki naruszenia innych postanowień.

37.7 Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco:

| Klasa instrumentu finansowego | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | |
|---|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| | Wartość godziwa | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość bilansowa |
| Aktywa: | | | | |
| Pożyczki | 0 | 0 | 60 | 60 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 2 989 | 2 989 | 2 412 | 2 412 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Papiery dłużne | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akcje spółek notowanych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Udziały, akcje spółek nienotowanych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Jednostki funduszy inwestycyjnych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1 209 | 1 209 | 1 709 | 1 709 |
| Zobowiązania: | | | | |
| Kredyty | 1 650 | 1 650 | 175 | 175 |
| Pożyczki | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dłużne papiery wartościowe | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leasing finansowy | 5 | 5 | 62 | 62 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 1 639 | 1 639 | 1 154 | 1 154 |

W związku z tym, że wszystkie zobowiązania finansowe są oparte na zmiennych stopach procentowych, dlatego Grupa nie dokonywała wyceny wartości godziwej tych zobowiązań finansowych – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Grupa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Wartość godziwa definiowana jest jako cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny.

Grupa ustala wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w taki sposób, aby w jak największym stopniu uwzględnić czynniki pochodzące z rynku. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których Grupa ma dostęp w dniu wyceny,

- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

W odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupy ujęto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, dodatkowe informacje o metodach wyceny oraz poziomach wartości godziwej zaprezentowano poniżej.

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

Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej

Zarówno na koniec roku 2018, jak i na koniec roku 2017 Grupa nie posiadała zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej.

Akcje spółek notowanych

Nie wystąpiły.

Udziały, akcje spółek nienotowanych

Nie wystąpiły.

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne to walutowe kontrakty terminowe i opcje walutowe wyceniane modelem z wykorzystaniem parametrów rynkowych tj. kursów wymiany walut oraz stóp procentowych (poz. 2).

Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej

Nie wystąpiły.

Pożyczki

Nie wystąpiły.

Zapłata warunkowa z tytułu nabycia kontroli

Nie wystąpiła.

Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie

Papiery dłużne notowane

Nie wystąpiły.

Udzielone pożyczki, nienotowane papiery dłużne

Wartość bilansowa pożyczek o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej. Wszystkie pożyczki o stałym oprocentowaniu zostały wycenione metodą dochodową polegającą na dyskontowaniu przyszłych przepływów pieniężnych rynkową stopą dyskontową podobnych instrumentów (poziom 2).

Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne

Wartość bilansowa zobowiązań (kredytów) o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Wszystkie zobowiązania leasingowe wyceniono metodą dochodową polegającą na dyskontowaniu przyszłych przepływów pieniężnych rynkową stopą dyskontową odpowiednią dla podobnych zobowiązań kredytowych (poziom 2).

Grupa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Przekwalifikowanie

Zarówno w 2018 roku, jak i w poprzednich okresach sprawozdawczych, Grupa nie zmieniła modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi w taki sposób, aby zmiana powodowała konieczność przekwalifikowania tych aktywów pomiędzy kategoriami aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik lub całkowite dochody, a także wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

Zaprzestanie ujmowania aktywów finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do zaprzestania ujmowania w sprawozdaniu z sytuacji finansowej

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Nie wystąpiły.

37.8 Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej

| Wyszczególnienie | Stan na 31.12.2017 | Przepływy | | Zmiany niebędące przepływem | | | | | | | Stan na 31.12.2018 |
|--|-----------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-----------------|--------------|---------------------|-----------------------------|----------|----------------|-----------------------|
| | | Splata | Zaciągnięcie | Zawarcie | Utrata kontroli | Nowy leasing | Zmiana kursów walut | Wycena do wartości godziwej | Odsetki | Reklasyfikacja | |
| Długoterminowe | | | | | | | | | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leasing finansowy | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -5 |
| Pochodne instrumenty finansowe zabezpieczające działalność finansową (aktywa i zobowiązania) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Krótkoterminowe | | | | | | | | | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, faktoring | 175 | -175 | 1 710 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 650 |
| Leasing finansowy | 57 | -52 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| Pochodne instrumenty finansowe zabezpieczające działalność finansową (aktywa i zobowiązania) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Razem | 232 | -227 | 1 710 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 655 |
| Wyszczególnienie | Stan na 31.12.2016 | Przepływy | | Zmiany niebędące przepływem | | | | | | | Stan na 31.12.2017 |
| | | Splata | Zaciągnięcie | Zawarcie | Utrata kontroli | Nowy leasing | Zmiana kursów walut | Wycena do wartości godziwej | Odsetki | Reklasyfikacja | |
| Długoterminowe | | | | | | | | | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leasing finansowy | 39 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -34 |
| Pochodne instrumenty finansowe zabezpieczające działalność finansową (aktywa i zobowiązania) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Krótkoterminowe | | | | | | | | | | | |
| Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne | 155 | -155 | 175 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 175 |
| Leasing finansowy | 32 | -55 | 46 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 |
| Pochodne instrumenty finansowe zabezpieczające działalność finansową (aktywa i zobowiązania) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Razem | 226 | -210 | 221 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 237 |

37.9 Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Emitent narażony jest na ryzyka związane z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w tabeli powyżej.

Ryzykami, na które narażona jest Grupa MZN Property są:

- ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko kredytowe.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych.

Grupa nie zawierała transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych.

Ryzyko zmiany kursu walutowego

Zarządzanie ryzykiem kursowym koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów z tytułu należności i zobowiązań denominowanych w EUR i USD. Grupa dokonuje zakupów części ruchu na serwisy oraz większości sprzętu informatycznego od zagranicznych dostawców, których ceny w części przypadków wyrażone są w EUR lub w USD. W związku z tym, w przypadku istotnego wzrostu kursu EUR/PLN lub USD/PLN, wysokość ponoszonych nakładów Grupy wzrośnie, co może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy oraz osiągnięte wyniki finansowe, jednak w okresach objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie były to wartości znaczące.

Analiza wrażliwości na zmianę stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Emitent jest narażony na ryzyko stopy procentowej przede wszystkim w związku z zawartą umową leasingu finansowego oraz umowami pożyczek (ze względu, że pożyczka udzielona została przez Spółkę zależną wobec Emitenta, ryzyko zmiany stopy procentowej w tym zakresie jest niskie).

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej w górę oraz w dół o 0,1%. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy obowiązującej w okresie o (+/-) 0,1% w odniesieniu do zobowiązań z tytułu leasingu finansowego, wrażliwych na zmianę oprocentowania, tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

| Wyszczególnienie | Wahania krańcowej stopy | Wpływ na wynik finansowy (tys. zł) | |
|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------|
| | | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Wzrost stopy procentowej | 0,10% | 1 | 1 |
| Spadek stopy procentowej | -0,10% | -1 | -1 |

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej przede wszystkim w związku z zawartymi umowami leasingu finansowego oraz umowami kredytów.

Ryzyko utraty płynności

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, że kontrahent nie dopełni zobowiązań umownych, w wyniku czego Grupa poniesie straty finansowe. Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe.

W ocenie Emitenta powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej. Z tego też względu Grupa nie ustanawiała zabezpieczeń oraz innych dodatkowych elementów poprawiających warunki kredytowania.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności, aby możliwe było zapewnienie zwrotu z inwestycji właścicielom. Ponadto celem strategii zarządzania ryzykiem kapitałowym jest utrzymanie takiej struktury kapitału, aby jego koszt był minimalny. Nadrzędnym celem kierownictwa Spółki dominującej jest rozwój każdej Spółki oraz powiększanie jej wartości dla właścicieli długookresowej.

Celem zarządzania kapitałem obrotowym netto jest eliminacja ryzyka utraty zdolności do regulowania bieżących zobowiązań poprzez zapewnienie optymalnej wartości aktywów obrotowych.

Emitent zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Emitent może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. Realizując powyższe cele Emitent może także zwiększać zadłużenie, inwestować lub sprzedawać aktywa. W roku

zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku oraz w roku porównawczym nie wprowadzono żadnych istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

38. Dane dotyczące zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Nie występują.

39. Aktywa i zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiadała następujące zobowiązania warunkowe:

Warunkowe odszkodowanie wynikające z trzech kontraktów menedżerskich opisanych w nocie nr 19, które zostanie zrealizowane w przypadku gdy Zgromadzenie Wspólników Finpack Sp. z o.o. odwoła Zarządzającego z funkcji Członka Zarządu w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia kontraktu menedżerskiego z przyczyn innych niż opisane w kontrakcie; w takim przypadku odwołany Zarządzający będzie uprawniony do otrzymania odszkodowania w wysokości 1 000 tys. zł. Odszkodowanie będzie płatne w terminie 30 dni od dnia wezwania Spółki do zapłaty.

Inne aktywa ani zobowiązania warunkowe nie wystąpiły.

40. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie

Spółka dominująca ani żadna Spółka zależna nie zaniechały działalności oraz nie zamierzają jej zaniechać w dającej się przewidzieć przyszłości.

41. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby

| Wyszczególnienie | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie | 0 | 165 |
| w tym: | | |
| - odsetki | 0 | 0 |
| - skapitalizowane różnice kursowe | 0 | 0 |
| Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby | 0 | 0 |
| Razem | 0 | 165 |

Zaprezentowane w powyższej tabeli nakłady na środki trwałe w budowie dotyczą nakładów poniesionych na adaptację nowych pomieszczeń biurowych, które są przez Grupę wykorzystywane od I kwartału 2018 roku.

42. Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego, w tym na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska naturalnego

| Wyszczególnienie | 2019 (planowane) | 2018 | 2017 |
|--|-----------------------------|--------------|--------------|
| 1. Nakłady na ochronę środowiska | 0 | 0 | 0 |
| 2. Pozostałe nakłady na niefinansowe aktywa trwałe | 2 510 | 4 203 | 4 061 |
| Nakłady na wartości niematerialne i prawne | 2 500 | 3 992 | 3 853 |
| Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe | 10 | 211 | 208 |
| Razem | 2 510 | 4 203 | 4 061 |

43. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji

Wszystkie transakcje przeprowadzone przez Spółkę dominującą oraz Spółki zależne z podmiotami powiązanymi były przeprowadzane na warunkach rynkowych.

44. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku

Transakcje z członkami organów Spółki dominującej MZN Property S.A.

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2018 | Koszt za okres 01.01-31.12.2018 | Przychód za okres 01.01-31.12.2018 | Należność na dzień 31.12.2018 | Zobowiązanie na dzień 31.12.2018 |
|------|---------------------|---|---------------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Jarosław Świącicki | Kierownictwo Spółki dominującej, akcjonariusz | Kontrakt menedżerski, powołanie | 348 | 348 | - | - | 18 |
| 2 | Sławomir Topczewski | Kierownictwo Spółki dominującej | Kontrakt menedżerski, powołanie | 462 | 462 | - | - | - |

*Kwoty transakcji zostały zaprezentowane w kwotach brutto.

Transakcje Spółki dominującej ze Spółkami zależnymi

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2018 | Koszt za okres 01.01-31.12.2018 | Przychód za okres 01.01-31.12.2018 | Należność na dzień 31.12.2018 | Zobowiązanie na dzień 31.12.2018 |
|------|---------------------------|----------------|---|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Grupa Morizon Sp. z o. o. | Spółka zależna | Umowa o współpracy | 3 144 | - | 2 556 | 2 535 | - |
| 2 | Grupa Morizon Sp. z o. o. | Spółka zależna | Pożyczka udzielona - kapitał | 1 000 | - | - | 1 150 | - |
| 3 | Grupa Morizon Sp. z o. o. | Spółka zależna | Pożyczka udzielona - odsetki | 20 | - | 20 | 22 | - |
| 4 | Grupa Morizon Sp. z o. o. | Spółka zależna | Koszty usług reklamowych refakturowanych przez Spółkę Grupa Morizon Sp. z o. o. | 50 | 41 | - | - | 3 |
| 5 | Grupa Morizon Sp. z o.o. | Spółka zależna | Dywidenda | 161 | - | 161 | - | - |
| 6 | Grupa Morizon Sp. z o.o. | Spółka zależna | Zakup udziałów Spółki Lendi Property Sp. z o.o. | 74 | - | - | - | - |
| 7 | Lendi Sp. z o.o. | Spółka zależna | Wniesienie dopłaty do Spółki zależnej | 250 | - | - | 250 | - |
| 8 | Lendi Sp. z o.o. | Spółka zależna | Pożyczka udzielona - kapitał | 475 | - | - | 475 | - |
| 9 | Lendi Sp. z o.o. | Spółka zależna | Pożyczka udzielona - odsetki | 13 | - | 13 | 13 | - |
| 10 | Virtual Sp. z o.o. | Spółka zależna | Zakupione przez Emitenta usługi SEO, PCC itp. | 2 | 2 | - | - | 2 |
| 11 | FinPack Sp. z o.o. | Spółka zależna | Zakup udziałów Spółki Lendi Sp. z o.o. | 50 | - | - | - | - |
| 12 | FinPack Sp. z o.o. | Spółka zależna | Zakup udziałów Spółki Lendi Finance Sp. z o.o. | 5 | - | - | - | - |
| 13 | FinPack Sp. z o.o. | Spółka zależna | Zwrot dopłaty | 300 | - | - | - | - |
| 14 | MZN Finance Sp. z o.o. | Spółka zależna | Wniesienie kapitału podstawowego | 50 | - | - | - | - |

Transakcje z akcjonariuszami

Nie wystąpiły

Transakcje z pozostałymi Spółkami

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2018 | Koszt za okres 01.01-31.12.2018 | Przychód za okres 01.01-31.12.2018 | Należność na dzień 31.12.2018 | Zobowiązanie na dzień 31.12.2018 |
|------|---|---|--------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Excelead SA | Powiązanie przez osobę Jarosława Świącickiego - kierownictwo Spółki dominującej | Usługi telekomunikacyjne | 28 | 23 | - | - | 3 |
| 2 | Wondelay Consulting | Powiązanie przez osobę Michała Jaskólskiego – kierownictwo Spółki zależnej | Usługi doradcze | 281 | 229 | - | - | - |
| 3 | IT Consulting | Powiązanie przez osobę Piotra Stempińskiego – kierownictwo Spółki zależnej | Usługi doradcze | 240 | 195 | - | - | 21 |
| 4 | Petters | Powiązanie przez osobę Michała Pettersa – kierownictwo Spółki zależnej | Usługi doradcze | 281 | 234 | - | - | 22 |
| 5 | Direct | Powiązanie przez osobę Sławomira Rykalskiego – kierownictwo Spółki zależnej | Usługi doradcze | 212 | 172 | - | - | 20 |
| 6 | Online Ads | Powiązanie przez osobę Pawła Kuźmę – kierownictwo Spółki zależnej | Usługi doradcze | 34 | 28 | - | - | 6 |
| 7 | Lendi Dystrybucja Sp. z o.o. | Powiązanie przez osobę Annę Pilecką – kierownictwo Spółki zależnej | Usługi pośrednictwa | 1 114 | 1 114 | - | - | - |
| 8 | Adivisors Eksperti Finansowi Sp. z o.o. | Powiązanie przez osobę Annę Pilecką – kierownictwo Spółki zależnej | Usługi pośrednictwa | 157 | 157 | - | - | 3 |

Dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku

Transakcje z członkami organów Spółki dominującej MZN Property S.A.

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2017 | Koszt za okres 01.01-31.12.2017 | Przychód za okres 01.01-31.12.2017 | Należność na dzień 31.12.2017 | Zobowiązanie na dzień 31.12.2017 |
|------|---------------------|---|---------------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Jarosław Świącicki | Kierownictwo Spółki dominującej, akcjonariusz | Kontrakt menedżerski, powołanie | 276 | 276 | - | - | - |
| 2 | Sławomir Topczewski | Kierownictwo Spółki dominującej | Kontrakt menedżerski, powołanie | 390 | 390 | - | - | - |

*Kwoty transakcji zostały zaprezentowane w kwotach brutto.

Transakcje Spółki dominującej ze Spółkami zależnymi

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2017 | Koszt za okres 01.01-31.12.2017 | Przychód za okres 01.01-31.12.2017 | Należność na dzień 31.12.2017 | Zobowiązanie na dzień 31.12.2017 |
|------|---------------------------|----------------|---|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Grupa Morizon Sp. z o. o. | Spółka zależna | Umowa o współpracy na mocy, której Grupa Morizon Sp. z o. o. świadczy usługi sprzedaży abonamentu, obejmującego prawo do publikacji ogłoszeń w serwisie Morizon | 5 431 | - | 5 431 | 2 699 | - |
| 2 | Grupa Morizon Sp. z o. o. | Spółka zależna | Pożyczka udzielona Emitentowi - kapitał | 0 | - | - | | - |
| 3 | Grupa Morizon Sp. z o. o. | Spółka zależna | Pożyczka udzielona Emitentowi - naliczone odsetki | 34 | 34 | - | | - |
| 4 | Grupa Morizon Sp. z o. o. | Spółka zależna | Pożyczka udzielona Spółce zależnej - kapitał | 150 | - | - | 150 | - |
| 5 | Grupa Morizon Sp. z o. o. | Spółka zależna | Pożyczka udzielona Spółce zależnej - odsetki | 1 | - | 1 | 1 | - |
| 6 | Grupa Morizon Sp. z o. o. | Spółka zależna | Koszty usług reklamowych refakturowanych przez Spółkę Grupa Morizon Sp. z o. o. | 1968 | 1968 | - | | 79 |
| | Grupa Morizon Sp. z o. o. | Spółka zależna | Otrzymana dywidenda | 184 | - | 184 | | - |
| 7 | Virtal Sp. z o.o. | Spółka zależna | Zakupione przez Emitenta usługi SEO, PCC itp. | 13 | 13 | - | - | - |
| 8 | Finpack Sp. z o.o. | Spółka zależna | Wniesienie dopłaty do Spółki zależnej | 300 | - | - | 300 | 150 |

Transakcje z akcjonariuszami

Nie wystąpiły

Transakcje z pozostałymi Spółkami

| L.p. | Podmiot powiązany | Istota związku | Opis transakcji | Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2017 | Koszt za okres 01.01-31.12.2017 | Przychód za okres 01.01-31.12.2017 | Należność na dzień 31.12.2017 | Zobowiązanie na dzień 31.12.2017 |
|------|---------------------|---|--------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Excelead SA | Powiązanie przez osobę Jarosława Świącickiego - kierownictwo Spółki dominującej | Usługi telekomunikacyjne | 17 | 17 | - | - | 5 |
| 2 | TOPMARTI | Powiązana przez osobę Sławomira Topczewskiego - kierownictwo Spółki dominującej | Usługi doradcze | 72 | 72 | - | - | 4 |
| 3 | JS CONSULTING | Powiązana przez osobę Jarosława Świącickiego - kierownictwo Spółki dominującej | Usługi doradcze | 72 | 72 | - | - | 11 |
| 4 | Wondelay Consulting | Powiązanie przez osobę Michała Jaskólskiego – kierownictwo Spółki zależnej | Usługi doradcze | 262 | 213 | - | 35 | - |
| 5 | IT Consulting | Powiązanie przez osobę Piotra Stempińskiego – kierownictwo Spółki zależnej | Usługi doradcze | 124 | 101 | - | - | 15 |
| 6 | Petters | Powiązanie przez osobę Michała Pettersa – kierownictwo Spółki zależnej | Usługi doradcze | 124 | 101 | - | - | 15 |
| 7 | Direct | Powiązanie przez osobę Sławomira Rykalskiego – kierownictwo Spółki zależnej | Usługi doradcze | 124 | 101 | - | - | 15 |

Transakcje między Spółkami powiązаныmi w zakresie poręczeń, gwarancji i zabezpieczeń zostały przedstawione w nocie nr 37. Poza pozycjami tam przedstawionymi nie wystąpiły gwarancje i poręczenia udzielone Spółom powiązanym.

45. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Nie występują.

46. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w Grupie Kapitałowej MZN Property, z podziałem na grupy zawodowe

| Wyszczególnienie | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Przeciętne zatrudnienie, razem | 36 | 63 |
| w tym, pracownicy umysłowi | 36 | 63 |
| Razem | 36 | 63 |

47. Informacje o wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki Dominującej, jednostek od niego zależnych, współzależnych i z nim stowarzyszonych

Nie występują.

48. Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za bieżący okresu

Nie występują.

49. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym w Grupie Kapitałowej MZN Property nie wystąpiły zdarzenia mające istotny wpływ na sytuację finansowo-majątkową Grupy.

50. Dokonane korekty błędów oraz zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok nie wprowadzono korekt błędów, które miałyby wpływ na dane finansowe za porównywalne okresy.

Nie dokonywano zmian stosowanych zasad rachunkowości.

51. Niepewność co do możliwości kontynuowania działalności

Jednostkowe sprawozdania finansowe stanowiące podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzone zostały przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej MZN Property dającej się przewidzieć przyszłości, tj. przez co najmniej dwanaście miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Zdaniem Zarządu Spółki

Dominującej nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności Grupy w w/w okresie.

52. W przypadku niestosowania w sprawozdaniu finansowym do wyceny udziałów i akcji w Spółkach podporządkowanych – metod praw własności – informacja o skutkach, jakie spowodowałyby jej zastosowanie oraz jak wpłynęłyby na wynik finansowy

Nie dotyczy.

53. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy Kapitałowej

W poniższej tabeli zaprezentowano sumę wynagrodzeń otrzymanych od Spółki dominującej oraz Spółek zależnych przez poszczególnych członków Zarządu, w okresie w którym pełnili oni funkcję w Zarządzie MZN Property S.A. oraz/lub Spółek zależnych. Wynagrodzenia kadry kierowniczej Grupy Kapitałowej zostało zaprezentowane w kwotach brutto, dane porównywalne za rok 2017 zostały odpowiednie przedstawione.

| Wyszczególnienie | 01.01.2018- 31.12.2018 | 01.01.2017- 31.12.2017 |
|--|------------------------|------------------------|
| A. Wynagrodzenia należne (brutto) | 1 034 | 864 |
| I. Zarząd Emitenta | 120 | 120 |
| Topczewski Sławomir | 60 | 60 |
| Święcicki Jarosław | 60 | 60 |
| II. Rada Nadzorcza Emitenta | 43 | 21 |
| Piszczatowski Dariusz | 31 | 5 |
| Święcicki Tomasz | 1 | 3 |
| Boliński Piotr | 5 | 5 |
| Bogucki Maciej | 1 | 3 |
| Stroiński Rafał | 0 | 1 |
| Pyzik Michał | 5 | 4 |
| III. Zarząd Spółki zależnej | 871 | 723 |
| Topczewski Sławomir | 402 | 330 |
| Święcicki Jarosław | 288 | 216 |
| Piotr Stempiński | 32 | 31 |
| Sławomir Rykowski | 32 | 31 |
| Michał Petters | 32 | 31 |
| Kuźma Paweł | 85 | 84 |
| B. Wynagrodzenia wypłacone (brutto) | 1 016 | 864 |
| I. Zarząd Emitenta | 120 | 120 |
| Topczewski Sławomir | 60 | 60 |
| Święcicki Jarosław | 60 | 60 |
| II. Rada Nadzorcza Emitenta | 43 | 21 |
| Piszczatowski Dariusz | 31 | 5 |
| Święcicki Tomasz | 1 | 3 |
| Boliński Piotr | 5 | 5 |
| Bogucki Maciej | 1 | 3 |
| Stroiński Rafał | 0 | 1 |
| Pyzik Michał | 5 | 4 |

| Wyszczególnienie | 01.01.2018- 31.12.2018 | 01.01.2017- 31.12.2017 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| III. Zarząd Spółki zależnej | 853 | 723 |
| Topczewski Sławomir | 402 | 330 |
| Święcicki Jarosław | 270 | 216 |
| Piotr Stempiński | 32 | 31 |
| Sławomir Rykalski | 32 | 31 |
| Michał Petters | 32 | 31 |
| Kuźma Paweł | 85 | 84 |

Poza wskazanym wyżej wynagrodzeniem Członkowie Zarządu Spółki dominującej oraz Spółek zależnych nie otrzymali żadnych innych świadczeń ze strony Spółki dominującej lub Spółek zależnych związanych z pełnieniem przez nich funkcji.

Członkowie Rady Nadzorczej w roku obrotowym od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku oraz 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku, nie otrzymali żadnych innych świadczeń ze strony Spółki dominującej lub Spółek zależnych związanych z pełnieniem przez nich funkcji.

MZN Property S.A. nie posiada osób zarządzających wyższego szczebla innych niż członkowie Zarządu.

W Grupie nie występują programy określonych składek dotyczące kluczowych członków kadry kierowniczej.

54. Koszty świadczeń pracowniczych

| Koszty według rodzaju | 01.01.-31.12. 2018 | 01.01.-31.12. 2017 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Wynagrodzenia, w tym: | 3 906 | 5 064 |
| Koszty wynagrodzeń | 3 761 | 5 007 |
| Koszty świadczeń emerytalnych i nagród jubileuszowych | 0 | 0 |
| Koszty przyszłych świadczeń – nagrody jubileuszowe, odprawy | 0 | 0 |
| Koszty przyszłych świadczeń – rezerwa na niewykorzystane urlopy | 145 | 54 |
| Pozostałe świadczenia | 37 | 3 |
| Koszty ubezpieczeń społecznych | 542 | 421 |

55. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Jednostkowe sprawozdanie finansowe MZN Property S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za 2018 rok zostało zbadane przez podmiot UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Krakowie. Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą MZN Property S.A. uchwałą nr 1/08/2017 z dnia 07 sierpnia 2017 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta dokonującego przeglądu w imieniu firmy audytorskiej.

Poniżej zaprezentowano należne wynagrodzenie z tytułu wyżej wymienionych umów.

| Wyszczególnienie | Wynagrodzenie należne za 2018 rok | Wynagrodzenie należne za 2017 rok |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz przeglądu śródrocznego | 30 | 30 |
| 2. Inne usługi poświadczające | 20 | 20 |
| 3. Usługi doradztwa podatkowego | 0 | 0 |
| 4. Pozostałe usługi | 0 | 0 |
| Razem | 50 | 50 |

| Podpisy wszystkich Członków Zarządu | | | |
|--|---------------------|---|--------|
| Data | Imię i nazwisko | Funkcja | Podpis |
| 30 kwietnia 2019 | Jarosław Świącicki | Prezes Zarządu | |
| 30 kwietnia 2019 | Sławomir Topczewski | Wiceprezes Zarządu | |
| Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego | | | |
| Data | Imię i nazwisko | Funkcja | Podpis |
| 30 kwietnia 2019 roku | Wojciech Komer | Prezes Zarządu SWGK Księgowość Sp. z o.o. | |