

**MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.**

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe**

**za okres 01.01.2017 - 30.09.2017**

## Spis treści

### Strona

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych	5
Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym	6
Informacje objaśniające	7

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

**Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.**

w tysiącach złotych

	Nota	01.sty.17 30.wrz.17	01.sty.16 30.wrz.16
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	5	698	-
		<b>698</b>	<b>-</b>
Zużycie materiałów i energii		-	-
Usługi obce		(244)	(8)
Koszty świadczeń pracowniczych		(27)	-
Pozostałe koszty operacyjne	6	(13)	(8)
<b>Zysk / (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>414</b>	<b>(16)</b>
Koszty finansowe		-	-
<b>Zysk / (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>414</b>	<b>(16)</b>
Podatek dochodowy	7	(80)	-
<b>Zysk / (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>334</b>	<b>(16)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk / (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk / (strata) netto</b>		<b>334</b>	<b>(16)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>334</b>	<b>(16)</b>
<b>Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>			
Podstawowy (zł)	12	3,31	(0,16)
Rozwodniony (zł)	12	3,31	(0,16)
<b>Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej</b>			
Podstawowy (zł)	12	3,31	(0,16)
Rozwodniony (zł)	12	3,31	(0,16)

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 listopada 2017 r.

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 30 września 2017 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Nota</b>	<b>30.wrz.17</b>	<b>31.gru.16</b>	<b>30.wrz.16</b>
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	7	16	2
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>7</b>	<b>16</b>	<b>2</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Należności z tytułu podatku dochodowego		52	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9	46	-	1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	896	613	629
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>994</b>	<b>613</b>	<b>630</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 001</b>	<b>629</b>	<b>632</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	11	101	101	101
Kapitał zapasowy		547	547	547
Zyski zatrzymane		273	(61)	(16)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>921</b>	<b>587</b>	<b>632</b>
<b>Zobowiązania</b>				
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14	80	42	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	-
Rezerwy	13	-	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>80</b>	<b>42</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>80</b>	<b>42</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>1 001</b>	<b>629</b>	<b>632</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 listopada 2017 r.

## Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.

w tysiącach złotych

	01.sty.17 30.wrz.17	01.sty.16 30.wrz.16
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk netto za okres</b>	<b>334</b>	<b>(16)</b>
<i>Korekty</i>		
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(46)	46
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	38	(16)
Podatek zapłacony	(123)	-
Podatek dochodowy	80	-
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>283</b>	<b>14</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Podwyższenie kapitału	-	215
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-</b>	<b>215</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>283</b>	<b>229</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	613	400
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>896</b>	<b>629</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 listopada 2017 r.

## Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.

w tysiącach złotych	Nota					Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>	<b>100</b>	-	-	-	<b>333</b>	<b>433</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego	1	-	-	-	-	1
Nadwyżka ceny wyemitowanych akcji nad wartością nominalną (agio)	-	214	-	-	-	214
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	333	-	-	(333)	-
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	(16)	(16)
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2016 r.</b>	<b>101</b>	<b>547</b>	-	-	<b>(16)</b>	<b>632</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 października 2016</b>	<b>101</b>	<b>547</b>	-	-	<b>(16)</b>	<b>632</b>
Podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	(45)	(45)
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>101</b>	<b>547</b>	-	-	<b>(61)</b>	<b>587</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>101</b>	<b>547</b>	-	-	<b>(61)</b>	<b>587</b>
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	334	334
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2017 r.</b>	<b>101</b>	<b>547</b>	-	-	<b>273</b>	<b>921</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 listopada 2017 r.

## Informacje objaśniające

### 1. Dane Spółki

Marvipol Development S.A. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 02-285, ul. Szyszkowa 35/37.

Spółka została utworzona na podstawie statutu z dnia 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony. Została ona zarejestrowana w dniu 16 grudnia 2014 r. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585. Na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 31 maja 2016 roku nazwa Spółki została zmieniona na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 września 2016 roku. Spółka Marvipol Development S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

Przedmiotem działalności Spółki są:

- działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność holdingów finansowych,
- działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nieklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.
- działalność agentów i brokerów ubezpieczeniowych,
- wynajem i zarządzanie nieruchomości własnymi lub dzierżawionymi,
- stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja,
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.

### 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

## **Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie**

### **Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2017 roku**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku. Zasady te są stosowane w sposób ciągły we wszystkich latach objętych niniejszym sprawozdaniem finansowym i nie uległy istotnym zmianom od ostatniego rocznego sprawozdania finansowego za wyjątkiem wynikających ze zmian przepisów.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany do istniejących standardów, które zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i zatwierdzone do stosowania w UE, oraz które miałyby wejść w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2017 rok.

### **Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie**

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

### **Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 30 września 2017 r. nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo-termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony),
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” łącznie z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 2 „Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (zmiany do MSSF 12 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej i zaliczki” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSR 40 - Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później).

Według szacunków jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

Jednocześnie nadal poza regulacjami przyjętymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków jednostki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

### 3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie zasad rachunkowości z opartych na ustawie o rachunkowości na zgodne z MSSF. W efekcie zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Spółki.

#### a) Waluty obce

##### (i) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

#### b) Instrumenty finansowe

##### (i) Aktywa finansowe

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga dostarczania ich w terminie wyznaczonym przez odpowiedni rynek, a ich wartość początkową wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych, a określa się ją w momencie początkowego ujęcia.

##### *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

Do tej grupy zalicza się aktywa finansowe przeznaczone do zbycia lub wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do zbycia, jeżeli został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości lub stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach;
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a zyski lub straty ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zysk lub strata netto ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów uwzględniają dywidendy lub odsetki wygenerowane przez dany składnik aktywów finansowych.

##### *Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności*

Inwestycje oraz inne aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowanych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Spółka chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia terminu wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności. Wykazuje się je po zamortyzowanym koszcie stosując metodę efektywnego oprocentowania po pomniejszeniu o utratę wartości, zaś przychody ujmuje się metodą efektywnego dochodu.

### *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

Akcje i umarżalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Spółki i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmują się bezpośrednio w kapitale własnym, w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji, z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości, odsetek obliczonych przy użyciu efektywnej stopy procentowej oraz ujemnych i dodatnich różnic kursowych dotyczących aktywów pieniężnych, które ujmują się bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku zbycia inwestycji lub stwierdzenia utraty jej wartości, skumulowany zysk lub stratę ujętą uprzednio w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji ujmują się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu.

Wartość godziwą aktywów pieniężnych dostępnych do sprzedaży denominowanych w walutach obcych określa się przeliczając te waluty po kursie spot na dzień bilansowy. Zmiana wartości godziwej przypadająca na różnice kursowe wynikające ze zmiany zamortyzowanego kosztu historycznego danego składnika aktywów wykazywana jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zaś pozostałe zmiany ujmują się w kapitale własnym.

Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmują się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez Spółkę prawa do ich otrzymania.

### *Pożyczki i należności*

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub negocjowalnych warunkach płatności niebędące przedmiotem obrotu na aktywnym rynku klasyfikuje się jako pożyczki i należności. Wycenia się je po koszcie zamortyzowanym, metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmują się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

### *Utrata wartości aktywów finansowych*

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy.

Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości. W przypadku niektórych kategorii aktywów finansowych, np. należności z tytułu dostaw i usług, poszczególne aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod kątem utraty wartości łącznie.

Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie Spółki w procesie windykacji należności; wzrost liczby nieterminowych płatności przekraczających średnio 90 dni, a także obserwowalne zmiany w warunkach gospodarki krajowej czy lokalnej, które mają związek z przypadkami nieterminowych spłat należności.

W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych.

Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego.

Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmują się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrachunkowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta.

Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmują się bezpośrednio w kapitale własnym.

### *Reklasyfikacje aktywów finansowych*

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

- pożyczek udzielonych i należności własnych, jeżeli na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych a jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy inne niż instrumenty pochodne oraz aktywa wyceniane według wartości godziwej według opcji wyceny w wartości godziwej, mogą zostać przekwalifikowane na następujących zasadach:

- Przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu

- Jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

Powyższe reklasyfikacje odbywają się po wartości godziwej z dnia reklasyfikacji. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą także podlegać reklasyfikacji do aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności i odwrotnie.

### *Wyksięgowanie aktywów finansowych*

Spółka wyksięguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot.

Jeżeli Spółka nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Spółka zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

## **(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę**

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

### *Instrumenty kapitałowe*

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży mogą być prezentowane jako kapitał własny wtedy i tylko wtedy, gdy spełniają wszystkie poniższe warunki:

- (a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;
- (b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;
- (c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz
- (d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawężyłyby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

Kryteria klasyfikacji jako kapitału własnego instrumentów zobowiązujących do przekazania ich posiadaczowi proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku likwidacji oparte są na tych samych zasadach co przedstawione powyżej, z wyjątkiem punktów (c) i (d), które nie mają zastosowania. Jeżeli Spółka zależna wyemituje tego rodzaju instrumenty, które znajdują się w posiadaniu jednostek nie sprawujących nad nią kontroli i zostały przedstawione jako kapitał własny w sprawozdaniu finansowym tej Spółki, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są jako zobowiązanie, ponieważ nie będzie on najbardziej podporządkowanym instrumentem w grupie kapitałowej.

### *Złożone instrumenty finansowe*

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Spółkę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów.

Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanego z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym po uwzględnieniu podatku dochodowego i nie podlega ona późniejszemu przeszacowaniu.

### *Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej*

Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowej wycenia się początkowo w wartości godziwej, a następnie według wyższej z dwóch następujących wartości kwoty zobowiązania umownego określonej zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o umorzenie ujęte zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

### *Zobowiązania finansowe*

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

### *Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia lub zdefiniowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązanie finansowe inne niż przeznaczone do zbycia może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach;
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

### *Pozostałe zobowiązania finansowe*

Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym kredyty bankowe i pożyczki, wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia się je po zamortyzowanym koszcie historycznym metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym.

### *Wyksięgowanie zobowiązań finansowych*

Spółka wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Spółki zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

### **(iii) Kapitały własne**

#### **- Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### **- Kapitał zapasowy**

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia,

#### **- Kapitał rezerwowy**

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Spółka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

#### **- Nabyte akcje własne**

Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

#### **- Całkowite dochody**

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

### **c) Rzeczowe aktywa trwałe**

#### **(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

## **(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

## **(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym**

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

## **(iv) Amortyzacja**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Spółka zakłada niższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki 10 – 40 lat,
- Maszyny i urządzenia 3 – 10 lat,
- Środki transportu 5 lat,
- Meble i wyposażenie 5 - 7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Spółkę corocznie weryfikowana.

## **d) Wartości niematerialne**

### **(i) Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte przez Spółkę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

### **(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym**

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

### **(iii) Amortyzacja**

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania.

Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

## **e) Nieruchomości inwestycyjne**

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

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

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Spółkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjnej przeznaczonej do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

#### **f) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu**

Umowy leasingowe, w ramach których Spółka ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Spółki. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

#### **g) Zapasy**

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

#### **h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów**

##### **(i) Aktywa finansowe**

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

## **(ii) Aktywa niefinansowe**

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Spółka dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów.

W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

## **i) Świadczenia pracownicze**

### **(i) Program określonych składek**

Spółka zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Spółki za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

### **(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględnienia dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

## **j) Rezerwy**

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Spółce ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

### **(i) Umowy rodzące obciążenia**

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Spółkę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Spółka rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

## **k) Przychody**

### **(i) Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w proporcji do stopnia realizacji transakcji na dzień bilansowy.

## **(ii) Sprzedaż towarów**

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Spółka pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

## **l) Płatności z tytułu leasingu**

Płatności z tytułu zawartych przez Spółkę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów łącznie z kosztami z tytułu leasingu. Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

## **m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe**

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Spółkę środków pieniężnych oraz należne dywidendy, a także obejmują przeszacowanie z tytułu wzrostu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Spółka nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

## **n) Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczonymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych.

Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

## **o) Zysk na akcje**

Spółka prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

#### **p) Raportowanie segmentów działalności**

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Spółki, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Spółki bazuje na segmentach branżowych.

#### **r) Ustalenie wartości godziwej**

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Spółki i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

##### **(i) Nieruchomości inwestycyjne**

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą, za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

##### **(ii) Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki**

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

##### **(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi**

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

#### **4. Sprawozdawczość segmentów działalności**

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Spółka prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Spółki. Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami, pozycje majątku wspólnego Spółki (w tym siedziba Spółki) i związane z nimi koszty, nieruchomości inwestycyjne i związane z nimi przychody i koszty, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego. Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

Z uwagi na niewielką skalę działalności oraz fakt, iż przychody spółki do dnia bilansowego pochodziły zasadniczo z jednego rodzaju działalności (pośrednictwo w obrocie nieruchomościami), zaniechano analiz przychodów, kosztów i wyników Spółki w podziale na segmenty działalności.

## 5. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

Przychody z tytułu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

30.wrz.17	30.wrz.16
698	-
<b>698</b>	<b>-</b>

## 6. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

Podatki i opłaty

Opłaty leasingu operacyjnego -czynsze

30.wrz.17	30.wrz.16
(8)	(4)
(5)	(4)
<b>(13)</b>	<b>(8)</b>

## 7. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

### Podatek dochodowy bieżący

Podatek dochodowy za rok bieżący

### Podatek odroczony

Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych

### Podatek dochodowy

30.wrz.17	30.wrz.16
(71)	-
(9)	-
<b>(80)</b>	<b>-</b>

## Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

Zysk netto za rok obrotowy

Podatek dochodowy

Zysk / (strata) przed opodatkowaniem

Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową

Różnice trwałe pomiędzy kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi

30.wrz.17	30.wrz.16
334	(16)
(80)	-
<b>414</b>	<b>(16)</b>
(79)	3
(1)	(3)
<b>(80)</b>	<b>0</b>

## 8. Podatek odroczony

### Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzono do wszystkich różnic przejściowych, w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30.09.2017	31-12-2016	30.09.2017	31-12-2016	30.09.2017	31-12-2016
Rezerwy na koszty okresu	-	-	-	-	-	-
Strata podatkowa	7	16			7	16
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	16	-	-	7	16
Kompensata	-	-	-	-	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	7	16	-	-	7	16

### Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2016	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 30-09-2017
Rezerwy na koszty okresu	-	-	-
Strata podatkowa	16	(9)	7
	16	(9)	7

## 9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	30.wrz.17	31.gru.16	30.wrz.16
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-
Należności podatkowe	46	-	-
Rozliczenie międzyokresowe	-	-	-
	46	-	-

## 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	30.wrz.17	31.gru.16	30.wrz.16
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	896	613	629
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	896	613	629

## 11. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Akcje	
	30.wrz.17	30.wrz.16
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	101 000	500 000
Liczba akcji przed scaleniem	101 000	500 000
Scalenie 1:5	-	100 000
Liczba akcji po scaleniu	101 000	100 000
Podwyższenie kapitału	-	1 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	-	1,00
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	101 000	101 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00

### Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2017 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Książek Holding Sp. z o.o.	100 900	100 900	100 900,00	99,90%	99,90%
Mariusz Książek	100	100	100,00	0,10%	0,10%
	<b>101 000</b>	<b>101 000</b>	<b>101 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## 12. Zysk przypadający na jedną akcję

### Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	30.wrz.17	30.wrz.16
podstawowy zysk / (strata)	334	(16)

oraz średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zaprezentowaną poniżej:

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30.wrz.17	30.wrz.16
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	101 000	100 000
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)*	<b>101 000</b>	<b>101 000</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	<b>101 000</b>	<b>100 164</b>
Podstawowy zysk / (strata) na jedną akcję	<b>3,31</b>	<b>(0,16)</b>
Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję	<b>3,31</b>	<b>(0,16)</b>

Na dzień 30 września 2017 roku oraz na dzień 30 września 2016 roku nie występowały czynniki rozważające akcje.

### 13. Rezerwy

	Rezerwa na przegląd Sprawozdania Finansowego	Inne	Suma
<i>w tysiącach złotych</i>			
Wartość na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	-	-
Zwiększenia/Utworzenie	9	-	9
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(9)	-	(9)
Wartość na dzień 30 września 2017 r.	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	-
Część długoterminowa	-	-	-
Wartość na dzień 30 września 2016 r.	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	-
Część długoterminowa	-	-	-

#### 14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	30.wrz.17	31.gru.16	30.wrz.16
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	73	40	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	7	2	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>80</b>	<b>42</b>	<b>-</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>80</b>	<b>42</b>	<b>-</b>

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Spółki z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń

#### 15. Informacja o stosowanych przez jednostkę instrumentach finansowych w zakresie ryzyk

##### Ryzyko zmiany cen

W okresie sprawozdawczym prowadziła działalność w ograniczonym zakresie (Spółka w 2017 roku osiągnęła przychody z zawartej z jednostką z Grupy Oddziału Marvipol - Marvipol Development Unique Tower sp. z o.o. (daw. Projekt 09 Sp. z o.o., Marvipol Development 6 Sp. z o.o.) umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami). Opisana powyżej transakcja miała jednak w ocenie Spółki charakter jednorazowy. Również do zakończenia procesu podziału Marvipol S.A., szczegółowo opisanego w nocie 20 niniejszego sprawozdania, ewentualne prowadzenie działalności operacyjnej przez Spółkę odbywać się będzie w sposób ograniczony. W związku z powyższym, wobec niewielkiego wpływu ryzyka zmiany cen na sytuację Spółki, Zarząd w okresie sprawozdawczym nie stosował oraz w okresie do zakończenia procesu podziału Marvipol S.A. nie przewiduje stosowania instrumentów finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen.

##### Ryzyko kredytowe

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania. Na dzień bilansowy nie występowała znaczna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 30 września 2017 r. oraz 30 września 2016 r. analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

w tysiącach złotych	30.wrz.17		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	-	-	-
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	-	-	-
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	-	-	-
	-	-	-

  

w tysiącach złotych	30.wrz.16		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	-	-	-
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	-	-	-
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	-	-	-
	-	-	-

## a) Instrumenty finansowe - Aktywa

### Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

w tysiącach złotych

	30.wrz.17	31.gru.16	30.wrz.16
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	-	-	-
<i>Pożyczka</i>	-	-	-
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	-	-	-
Środki pieniężne	896	613	629
<i>Środki pieniężne</i>	896	613	629
	896	613	629

## b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

	30.wrz.17	31.gru.16	30.wrz.16
Pozostałe zobowiązania finansowe	73	40	-
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	73	40	-
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-	-
	73	40	-

### Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko, że wartość godziwa instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy środków pieniężnych z nim związane będą ulegać wahaniom ze względu na zmiany rynkowych stóp procentowych w Spółce nie występuje.

### Ryzyko utraty płynności finansowej

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Z uwagi na zapewnione źródła finansowania działalności Spółki, w krótkim okresie ryzyko utraty płynności jest niskie.

### Ryzyko kursowe

Większość transakcji zawierana jest w złotych polskich. Spółka nie posiada należności ani zobowiązań denominowanych w walutach obcych. Spółka nie posiada także środków pieniężnych w walutach obcych. Zgodnie z powyższym ryzyko kursowe w Spółce nie występuje.

## 16. Transakcje z podmiotami powiązanymi

### Wynagrodzenia Zarządu

w tysiącach złotych

Mariusz Książek - Prezes Zarządu  
Mariusz Poławski - Członek Zarządu

01.sty.17 30.wrz.17	01.sty.16 30.wrz.16
11	-
10	-
<b>21</b>	<b>-</b>

### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

#### Zakup produktów i usług

Jednostki powiązane w tym:

Marvipol S.A.

British Automotive Polska S.A.

Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
01.sty.17 30.wrz.17	01.sty.16 30.wrz.16	30.wrz.17	30.wrz.16
<b>10</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>-</b>
5	6	7	-
5	1	2	-
<b>10</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>-</b>

### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

#### Sprzedaż produktów i usług

Jednostki powiązane w tym:

Projekt 09 Sp. z o.o.

Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
01.sty.17 30.wrz.17	01.sty.16 30.wrz.16	30.wrz.17	30.wrz.16
<b>698</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
698	-	-	-
<b>698</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 17. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

## 18. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wynagrodzenie CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. za przegląd śródrocznych historycznych informacji finansowych za I półrocze 2017 r. oraz inne usługi poświadczające do dnia 30.09.2017 r. wynosi 36 tys. zł.

## 19. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2017 roku: 4,3091 PLN/EUR (na 31 grudnia 2016 r.: 4,424 PLN/EUR i na 30 września 2016 r.: 4,312 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2017 roku 4,2566 PLN/EUR; (w 2016 r.: 4,3688 PLN/EUR).

### Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	30.09.2017		31.12.2016		30.09.2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>						
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 001</b>	<b>233</b>	<b>629</b>	<b>143</b>	<b>632</b>	<b>142</b>
Aktywa trwałe	7	2	16	4	2	-
Aktywa obrotowe	994	231	613	139	630	142
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 001</b>	<b>232</b>	<b>629</b>	<b>143</b>	<b>632</b>	<b>143</b>
Kapitał własny	921	214	587	133	632	143
Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	80	19	42	10	-	-

### Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	01-01-2017 - 30-09-2017		01-01-2016 - 30-09-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	698	164	-	-
Koszty sprzedaży	(284)	(67)	(16)	(4)
<b>Zysk/(strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>414</b>	<b>97</b>	<b>(16)</b>	<b>(4)</b>
Koszty finansowe	-	-	-	-
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>414</b>	<b>97</b>	<b>(16)</b>	<b>(4)</b>
Podatek dochodowy	(80)	(19)	-	-
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>334</b>	<b>78</b>	<b>(16)</b>	<b>(4)</b>
<b>Zysk/(strata) netto na działalności zaniechanej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk/(strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>334</b>	<b>78</b>	<b>(16)</b>	<b>(4)</b>

## 20. Zatrudnienie

W okresie 1.1.2017-30.09.2017 spółka nie zatrudniała pracowników na umowy o pracę.

## 21. Istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30

W I półroczu 2017 roku osiągnęła przychody z zawartej z jednostką z Grupy Oddziału Marvipol - Projekt 09 Sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development Unique Tower sp. z o.o) umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

W dniu 23 października 2017 roku spółka Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dokonała sprzedaży 15.200 akcji Spółki (w tym 14.200 akcji serii A oraz 1.000 akcji serii B) na rzecz 20 podmiotów niepowiązanych ze Spółką.

W dniu 31 sierpnia 2016 roku Zarząd Spółki (Spółka Przejmująca) oraz Zarząd spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie (Spółka Dzielona) działając na podstawie art. 533 § 1 Kodeksu Sposek Handlowych, uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, sporządzony zgodnie z art. 534 KSH.

W ramach podziału Spółki Dzielonej, część działalności Spółki Dzielonej stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonująca jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (dalej: „Oddział Marvipol”) prowadząca działalność deweloperską, zostanie przeniesiona na Spółkę Przejmującą, podczas gdy pozostała część działalności Spółki Dzielonej, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadzącą działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostanie w majątku Spółki Dzielonej. Podział Spółki Dzielonej nastąpi w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 KSH, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą części majątku Spółki Dzielonej. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41.551.852 akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda akcja i o łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł wyemitowane w związku z podziałem Spółki Dzielonej, przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 akcja Spółki Przejmującej. Oznacza to, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusz Spółki Dzielonej otrzyma jedną akcję serii C Spółki Przejmującej, zachowując dotychczas posiadane akcje Spółki Dzielonej oraz łącznie za 41.551.852 akcje Spółki Dzielonej, akcjonariusze Spółki Dzielonej otrzymają 41.551.852 akcje Spółki Przejmującej. Szczegóły związane z procedurą podziału zostały opisane w planie podziału oraz załącznikach do niego.

Podział Spółki Dzielonej ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w taki sposób, że Spółka Dzielona nadal prowadzić będzie działalność motoryzacyjną (polegającą przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.), natomiast działalność deweloperska, jako odrębna struktura, zostanie ze Spółki Dzielonej wydzielona do Spółki Przejmującej. Celem podziału jest wyodrębnienie ze Spółki Dzielonej działalności deweloperskiej i w rezultacie:

1. uzyskanie wiarygodnych rynkowych wycen zarówno działalności deweloperskiej, jak również działalności motoryzacyjnej,
2. umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności Spółki Dzielonej lub Spółki Przejmującej,
3. zwiększenie przejrzystości Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

Ponadto, zgodnie z Planem Podziału, Spółka zobowiązała się podjąć stosowne działania w celu wprowadzenia dotychczas wyemitowanych akcji Spółki Przejmującej oraz Akcji Emisji Podziałowej do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W szczególności, Spółka zobowiązała się złożyć do Komisji Nadzoru Finansowego („KNF”) wniosek o zatwierdzenie prospektu emisyjnego oraz wniosek o zatwierdzenie memorandum informacyjnego zgodnie z wymogami Ustawy o Ofercie Publicznej, a także złożyć wniosek o zawarcie umowy w sprawie rejestracji akcji Spółki Przejmującej w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (KDPW) oraz docelowo wniosek do GPW o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym.

W 2017 roku, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, miały miejsce następujące zdarzenia istotne z punktu widzenia wydzielenia Oddziału Marvipol do Spółki:

- w maju 2017 r. Spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego prospekt emisyjny sporządzony w związku z ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji istniejących Spółki (Prospekt emisyjny), wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie. W dniu 7 listopada 2017 roku, KNF wydała decyzję o jego zatwierdzeniu;
- w październiku 2017 roku, Spółka złożyła do KNF memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną i ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Emisji Podziałowej (Memorandum informacyjne), wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie. Memorandum informacyjne zostało zatwierdzone przez KNF w dniu 8 listopada 2017 roku;
- w dniu 16 listopada 2017 roku KNF wydała decyzje o zatwierdzeniu aneksu nr 1 do Prospektu emisyjnego oraz aneksu nr 1 do Memorandum informacyjnego Spółki;
- w dniu 17 listopada 2017 roku Zarząd KDPW podjął uchwałę w sprawie nadania Spółce statusu uczestnika KDPW w typie Emitent oraz w sprawie rejestracji w KDPW akcji serii A i B Spółki, pod warunkiem ich wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu.
- w dniu 20 listopada 2017 roku Walne Zgromadzenie Spółki oraz walne zgromadzenie Spółki Dzielonej podjęły m.in. uchwały w sprawie podziału Marvipol S.A.

*Mariusz Książek*  
/Prezes Zarządu/

*Mariusz Poławski*  
/Członek Zarządu/

*Beata Cukrowska*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

*Warszawa, 27 listopada 2017 r.*