



Ghelamco Invest Sp. z o.o.

**Półroczne Skrócone Sprawozdanie
Finansowe za okres 6 miesięcy
zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku**

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
II. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	5
III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
IV. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2019	8
1. Informacje ogólne	8
1.1. Informacje o jednostce.....	8
1.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza	9
1.3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	9
1.4. Porównywalność danych finansowych ujawnionych w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi skróconymi sprawozdaniami finansowymi ...	9
1.5. Zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego	9
2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	9
2.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2019	9
2.2. Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie	10
2.3. Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, wydane przez RMSR interpretacje, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE	10
3. Stosowane zasady rachunkowości.....	11
3.1. Podstawa sporządzenia	11
3.2. Przychody z tytułu odsetek od lokat	11
3.3. Waluty obce	12
3.4. Podatek	12
3.5. Rezerwy.....	13
3.6. Instrumenty finansowe	13
3.7. Aktywa finansowe	14
3.8. Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe	17
4. Przekształcenie danych porównawczych i objaśnienie różnic w stosunku do publikowanych wcześniej sprawozdań finansowych	19
5. Kontynuacja działalności.....	21
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	22
6.1. Profesjonalny osąd w rachunkowości	22
7. Sprawozdawczość segmentowa i sezonowość działalności.....	23
8. Przychody finansowe	24
9. Koszty finansowe	24

10.	Podatek dochodowy dotyczący działalności kontynuowanej.....	24
10.1.	Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy.....	24
10.2.	Bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe	25
10.3.	Saldo podatku odroczonego.....	25
11.	Aktywa finansowe – udzielone pożyczki i objęte obligacje	26
12.	Kapitał podstawowy	27
13.	Kapitał rezerwowý	27
14.	Zyski zatrzymane	27
15.	Wyemitowane obligacje	28
15.1.	Noty do obligacji prezentowanych w zobowiązaniach bilansu	28
16.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30
17.	Transakcje z jednostkami powiązanymi	30
17.1.	Przychody z tytułu odsetek od obligacji i odsetek od pożyczek od innych jednostek powiązanych 30	
17.2.	Należności z tytułu pożyczek (kapitał + odsetki) od innych jednostek powiązanych	31
17.3.	Należności z tytułu objętych obligacji (kapitał + odsetki) od innych jednostek powiązanych	32
17.4.	Zobowiązania wobec innych jednostek powiązanych.....	32
18.	Instrumenty finansowe.....	33
18.1.	Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	33
18.2.	Klasy instrumentów finansowych	33
18.3.	Cele zarządzania ryzykiem finansowym	34
18.4.	Ryzyko rynkowe	34
18.5.	Zarządzanie ryzykiem walutowym	34
18.6.	Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych	35
18.7.	Zarządzanie ryzykiem kredytowym.....	35
18.8.	Zarządzanie ryzykiem płynności.....	36
18.9.	Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki	37
19.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	39
20.	Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.....	40
20.1.	Zobowiązania warunkowe.....	40
20.2.	Gwarancje otrzymane	40
21.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	41
21.1.	Wykupy i nowe Emisje obligacji po dacie bilansowej	42
22.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej.....	42
23.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	43

I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2019 r.

AKTYWA	Nota	Stan na	Stan na
		30/06/2019	31/12/2018
		PLN'000	PLN'000
		Niebadane	Dane przekształcone*
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Udzielone pożyczki	11	652 029	628 007
Rozliczenia międzyokresowe czynne		83	2 498
Aktywa trwałe razem		652 112	630 505
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		304	199
Udzielone pożyczki	11	151 303	136 861
Objęte obligacje	11	9 581	9 333
Bieżące aktywa podatkowe	10.2	73	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	177 518	78 143
Aktywa obrotowe razem		338 779	224 536
Aktywa razem		990 891	855 041
PASywa	Nota	Stan na	Stan na
		30/06/2019	31/12/2018
		PLN'000	PLN'000
		Niebadane	Dane przekształcone*
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Wyemitowany kapitał podstawowy	12	25 150	25 150
Kapitał rezerwowy	13	38 512	24 848
(Straty)/ Zyski zatrzymane	14	- 10 454	- 16 370
Razem kapitał własny		53 208	33 628
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe obligacje	15	704 278	595 660
Rezerwa na podatek odroczony	10.3	10 194	6 015
Zobowiązania długoterminowe razem		714 472	601 675
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania	16	672	2 761
Bieżące zobowiązania podatkowe	10.2	5	0
Krótkoterminowe obligacje	15	222 534	216 977
Zobowiązania krótkoterminowe razem		223 211	219 738
Zobowiązania razem		937 683	821 413
Pasywa razem		990 891	855 041

* patrz nota 4

Warszawa, dnia 30 września 2019 roku

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
(osoba odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

II. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2019r.

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	Nota	Okres zakończony 30/06/2019	Okres zakończony 30/06/2018
		Niebadane PLN'000	Niebadane Dane przekształcone* PLN'000
Koszty zarządu		-646	-812
Strata na działalności operacyjnej		-646	-812
Przychody finansowe	8	57 006	46 913
Koszty finansowe	9	-32 601	-35 852
Zysk przed opodatkowaniem		23 759	10 249
Podatek dochodowy	10.1	-4 179	-2 994
(STRATA)/ ZYSK NETTO		19 580	7 255
SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		19 580	7 255

* patrz nota 4

Warszawa, dnia 30 września 2019 roku

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg
rachunkowych)

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2019r.

	Okres zakończony 30/06/2019 PLN'000 Niebadane	Okres zakończony 30/06/2018 PLN'000 Niebadane Dane przekształcone*
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
(Strata)/ Zysk za okres sprawozdawczy	19 580	7 255
Korekty:		
Koszt podatku dochodowego ujęty w wyniku	4 179	2 995
Koszty działalności finansowej ujęte w wyniku	32 601	35 852
Przychody z inwestycji ujęte w wyniku	-57 006	-46 913
	-647	-812
Zmiany w kapitale obrotowym:		
(Zwiększenie) / zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-105	836
Zwiększenie/ (zmniejszenie) salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-2 088	161
(Zwiększenie) / zmniejszenie salda rozliczeń międzyokresowych czynnych	2 415	-164
Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerw	0	-61
Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej	-425	-41
Podatek dochodowy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-425	-41
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Płatności z tytułu nabycia aktywów finansowych	-354 548	-116 913
Wpływy z wykupu aktywów finansowych i spłat pożyczek	310 401	115 637
Otrzymane odsetki	57 939	32 039
Prowizje z tytułu wcześniejszej spłaty	4 419	581
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności inwestycyjnej	18 211	31 344
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji papierów dłużnych	247 333	9 080
Wykup papierów dłużnych	-133 892	-39 420
Odsetki zapłacone	-23 431	-31 383
Płatności z tytułu kosztów emisji papierów dłużnych	-8 420	-1 038
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	81 590	-62 762
Zwiększenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	99 376	-31 459
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu sprawozdawczego	78 143	241 366
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu sprawozdawczego	177 518	209 907

*patrz nota 4

Warszawa, dnia 30 września 2019 roku

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

IV. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2019r.

	Kapitał podstawowy PLN'000	Kapitał rezerwowy PLN'000	(Straty)/ Zyski zatrzymane PLN'000	Razem PLN'000
Stan na 31 grudnia 2017 roku	25 150	17 932	8 198	51 280
Zmniejszenie w wyniku przejścia z MSR 39 na MSSF9*/**	0	0	-25 067	-25 067
Zysk netto za rok obrotowy za okres 1-6.2018*/**	0	0	7 255	7 255
Suma całkowitych dochodów */**	0	0	7 255	7 255
Przeniesienie zysku do kapitału rezerwowego**	0	6 916	-6 916	0
Stan na 30 czerwca 2018 roku*/**	25 150	24 848	-16 530	33 468
Stan na 31 grudnia 2018 roku*	25 150	24 848	-16 370	33 628
Zysk netto za okres 1-6.2019**			19 580	19 580
Suma całkowitych dochodów**			19 580	19 580
Przeniesienie zysku do kapitału rezerwowego**		13 665	-13 665	0
Stan na 30 czerwca 2019 roku**	25 150	38 512	-10 454	53 208

*Dane przekształcone, patrz nota 4

** Dane niebadane

Warszawa, dnia 30 września 2019 roku

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg
rachunkowych)

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2019

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce

Spółka Ghelamco Invest Sp. o.o. jest Emitentem obligacji notowanych na rynkach: Catalyst, ASO Bond Spot, ASO GPW, GPW RR. Spółka zajmuje się alokacją pozyskanych kapitałów na projekty inwestycyjne spółek celowych kontrolowanych przez jej udziałowca, tj. spółki Granbero Holdings Limited.

Spółka Ghelamco Invest Sp. o.o. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 10 grudnia 2003 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy Placu Europejskim 1. Aktualnie Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000185773. Na dzień sporządzenia niniejszego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego, skład organów zarządczych i nadzorujących jednostki jest następujący:

Zarząd:

Jeroen van der Toolen	- Prezes Zarządu
Jarosław Jukiel	- Członek Zarządu
Joanna Krawczyk-Nasiłowska	- Członek Zarządu
Damian Woźniak	- Członek Zarządu
Jarosław Zagórski	- Członek Zarządu
Arnold Neuville	- Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Frixos Savvides – Przewodniczący Rady Nadzorczej
 Jarosław Myjak - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
 Philippe Pannier – Członek Rady Nadzorczej
 Michał Rumiński - Członek Rady Nadzorczej

Według stanu na dzień 30 czerwca 2019 roku struktura udziałowców jednostki jest następująca:

Podmiot	Siedziba	Ilość udziałów	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosów
Granbero Holdings Limited	Cypr	50.300	100%	100%
Razem			100%	100%

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy.

Podstawowa działalność jednostki obejmuje:

1. Pozyskiwanie kapitałów na rynkach finansowych poprzez emisję obligacji na rynkach: Catalyst, ASO Bond Spot, ASO GPW, GPW RR.
2. Alokacja kapitałów na projekty inwestycyjne spółek celowych.
3. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych

1.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą jednostki. Dane w sprawozdaniach finansowych zostały wykazane w tysiącach złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach zostały podane z większą dokładnością.

1.3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przygotowywane przez udziałowca Spółki Granbero Holdings Limited oraz przez jednostkę nadrzędną w stosunku do udziałowca Spółki, spółkę Ghelamco Group Comm. VA z siedzibą Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Jest to konsolidacja sporządzana na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi Spółka jako jednostka zależna.

1.4. Porównywalność danych finansowych ujawnionych w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi skróconymi sprawozdaniami finansowymi

W okresie objętym niniejszym skróconym sprawozdaniem finansowym oraz w okresie poprzednim nie wystąpiły zdarzenia wymagające doprowadzenia do porównywalności danych finansowych.

1.5. Zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego

Zasady sporządzania sprawozdania finansowego stosowane w półrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym oraz zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę są zgodne z zasadami zastosowanymi przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. za wyjątkiem zastosowanych nowych standardów MSSF wymienionych poniżej oraz przekształcenia danych porównawczych opisanych w nocie 4.

2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

2.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2019

Następujące standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w roku 2019:

MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

Według analizy Spółki wyżej wymienione standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR, ale nie weszły jeszcze w życie:

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2020 r.

- Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejścia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później, oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2021 r.

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

Spółka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów, zmian do istniejących standardów oraz interpretacji. Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

2.3. Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, wydane przez RMSR interpretacje, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone 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 później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23)

ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

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

3. Stosowane zasady rachunkowości

3.1. Podstawa sporządzenia

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości (MSR) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, z wyłączeniem tej zasady dla instrumentów finansowych, które wyceniane są w wartości godziwej. Koszt historyczny ustalany jest co do zasady na bazie wartości godziwej. Za wartość godziwą uznaje się cenę, którą można uzyskać przy sprzedaży składnika aktywów lub zapłaconą w celu przeniesienia zobowiązania w zwyczajowej transakcji w głównym (lub najkorzystniejszym) rynku w dniu wyceny i na obecnych warunkach rynkowych, niezależnie od tego, czy cena jest bezpośrednio obserwowalna czy oszacowana przy użyciu innej techniki wyceny. W wycenie do wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania, jednostka bierze pod uwagę właściwości danego składnika aktywów lub zobowiązań, jeżeli uczestnicy rynku biorą te cechy pod uwagę przy wycenie aktywów lub zobowiązań na dzień wyceny. Wartość godziwą dla celów wyceny i / lub ujawniania informacji w sprawozdaniu finansowym jednostki ustala się na w/w podstawie, z wyjątkiem transakcji płatności w formie akcji, które są objęte zakresem MSSF 2, transakcji leasingowych, które są objęte zakresem MSR 16 jak i wycen, które mają pewne podobieństwa do wartości godziwej, ale nie są wartościami godziwymi, takie jak cena sprzedaży netto zgodnie z MSR 2 czy wartość użytkowa zgodnie z MSR 36.

Ponadto, dla celów sprawozdawczości finansowej, wyceny w wartości godziwej są skategoryzowane według trzech poziomów w zależności od stopnia, w jakim dane wsadowe do pomiarów wartości godziwej są obserwowalne i od znaczenia danych wsadowych do wyceny w wartości godziwej jako całości. Poziomy te kształtują się w następujący sposób:

Poziom 1: danymi wsadowymi są ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny.

Poziom 2: danymi wsadowymi są dane inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań, bezpośrednio lub pośrednio.

Poziom 3: danymi wsadowymi są nieobserwowalne dane do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań.

Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez jednostkę przedstawione zostały poniżej.

3.2. Przychody z tytułu odsetek od lokat

Przychód z tytułu odsetek od lokat rozpoznaje się metodą efektywnej stopy procentowej (zwaną dalej „ESP”) dla aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Rozpoznanie przychodu zależy od stopy ESP, która jest szacowana na moment początkowego ujęcia przy uwzględnieniu szacunków dotyczących przepływów pieniężnych. ESP dyskontuje oczekiwane przepływy pieniężne do wartości bilansowej brutto aktywa finansowego w każdym momencie życia aktywa.

3.3. Waluty obce

Transakcje przeprowadzane w walucie innej niż waluta funkcjonalna (waluty obce) wykazuje 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. Niepieniężne pozycje wyceniane w wartości godziwej i denominowane w walutach obcych wycenia się po kursie obowiązującym w dniu ustalenia wartości godziwej. Różnice kursowe powstałe na pozycjach pieniężnych ujmuje się w wynik okresu, w którym powstają.

3.4. Podatek

Podatek dochodowy jednostki obejmuje podatek bieżący do zapłaty oraz podatek odroczony. W zakresie podatku dochodowego jednostka podlega przepisom ogólnym. Jednostka nie stanowi podatkowej grupy kapitałowej, jak również nie prowadzi działalności w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, co różnicowałoby zasady określania obciążeń podatkowych w stosunku do przepisów ogólnych w tym zakresie. Rok podatkowy jak i bilansowy pokrywają się z rokiem kalendarzowym.

3.4.1. Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego okresu sprawozdawczego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym na podstawie art. 25 ust. 7 ustawy z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2343 z późn. zm.). Od 1 stycznia 2018 roku, w wyniku zmiany art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o CIT, przychody podatkowe Spółki podzielone zostały na dwa źródła przychodów:

- zyski kapitałowe oraz
- inne źródła przychodów.

W stosunku do każdego ze źródeł, przychody i koszty ich uzyskania są przyporządkowane oddzielnie. W zakresie każdego ze źródeł przychodów Spółka dysponuje sumowaniem wszystkich przychodów i kosztów zaliczanych do tego źródła. Jeżeli w wyniku tych obliczeń uzyskany zostanie dochód podatkowy z każdego z obu źródeł, to przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym jest dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z zysków kapitałowych oraz dochodu osiągniętego z innych źródeł przychodów. Jeżeli w zakresie któregośkolwiek ze źródeł koszty uzyskania przychodów przekroczą sumę przychodów, to różnica będąca stratą z tego źródła przychodów nie pomniejsza dochodu z drugiego ze źródeł, zgodnie z treścią art. 7 ust. 3 pkt 2a ustawy o CIT. Zasada ta dotyczy zarówno rozliczenia rocznego, jak i wpłacanych zaliczek (jeżeli wynikają one z bieżącej kalkulacji dochodu).

3.4.2. Podatek odroczony

Podatek odroczony ujmuje się od różnic przejściowych między wartością bilansową składników aktywów i zobowiązań w jednostkowym sprawozdaniu finansowym a odpowiadającą im podstawą opodatkowania stosowaną do obliczania wysokości zysku opodatkowanego, a także od nierozliczonych strat podatkowych oraz niewykorzystanych ulg podatkowych. Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego ujmuje się zasadniczo dla wszystkich dodatnich różnic przejściowych. Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie tych różnic przejściowych. Tego rodzaju aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie ujmuje się, jeżeli różnice przejściowe wynikają z wartości firmy lub z początkowego ujęcia (poza połączeniem jednostek) innych aktywów i zobowiązań w transakcji, która nie wpływa na zysk podatkowy ani księgowy.

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

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Wycena rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego odzwierciedla skutki podatkowe, które nastąpią odpowiednio do przewidywanego przez jednostkę sposobu realizacji lub rozliczenia na dzień bilansowy wartości bilansowych aktywów i zobowiązań.

3.4.3. Podatek bieżący i odroczony za bieżący okres

Podatek bieżący i odroczony ujmuje się w wyniku jednostki, z wyjątkiem przypadków dotyczących pozycji ujmowanych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym. W takiej sytuacji podatek bieżący i odroczony ujmuje się również odpowiednio w innych całkowitych dochodach lub w kapitale własnym. Jeżeli podatek bieżący lub odroczony wynika z początkowego rozliczenia połączenia jednostek gospodarczych, efekt podatkowy uwzględnia się w dalszych rozliczeniach tego połączenia.

3.5. Rezerwy

Rezerwy tworzone są w przypadku, kiedy na jednostce ciąży istniejący obowiązek, prawny lub zwyczajowo oczekiwany, wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania.

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 (w przypadku gdy wpływ pieniądza w czasie jest istotny).

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.

3.5.1. Umowy rodzące obciążenia

Bieżące zobowiązania wynikające z umów rodzących obciążenia ujmuje się i wycenia jak rezerwy. Za umowę rodzącą obciążenia uważa się umowę zawartą przez jednostkę, wymuszającą nieuniknione koszty realizacji zobowiązań umownych, których wartość przekracza wysokość korzyści ekonomicznych przewidywanych w ramach umowy.

3.6. Instrumenty finansowe

Aktywa i zobowiązania finansowe ujmuje się w chwili, gdy jednostka staje się stroną umowy instrumentu finansowego.

Aktywa i zobowiązania finansowe pierwotnie wycenia się w wartości godziwej. Koszty transakcji przypisywane bezpośrednio do zakupu lub emisji aktywów i zobowiązań finansowych (z wyjątkiem aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik) odpowiednio dodaje się do lub odejmuje od wartości godziwej aktywów lub zobowiązań finansowych w chwili początkowego ujęcia. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane nabyciu aktywów finansowych lub przejęciu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmuje się bezpośrednio w wynik.

3.7. Aktywa finansowe

Od 1 stycznia 2018 r. Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia aktywów. Klasyfikacja dłużnych aktywów finansowych zależy od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych (test SPPI) dla danego składnika aktywów finansowych. Spółka stosuje model biznesowy „hold to collect” do następujących aktywów finansowych: obligacje, pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług, należności pozostałe, lokaty środków pieniężnych, środki pieniężne na bieżącym rachunku bankowym.

Model „hold to collect” zakłada utrzymywanie aktywów w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy.

Spółka dokonuje podziału aktywów finansowych na krótko- i długoterminowe. Pozycje krótkoterminowe to takie aktywa, które zgodnie z oczekiwaniami zarządu podlegają realizacji lub spłacie w okresie jednego roku od końca okresu sprawozdawczego, natomiast długoterminowe podlegają realizacji lub spłacie w okresie powyżej roku końca okresu sprawozdawczego.

Do kategorii **aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka** klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, które zdały test SPPI, (test sprawdzający, czy przepływy pieniężne wynikające z umów obejmują wyłącznie płatności kapitału i odsetek) pozostałe należności, lokaty oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości.

W przypadku aktywów z rozpoznaną utratą wartości przy początkowym ujęciu (POCI – purchased or originated credit-impaired asset) wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, aktywa te wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej skorygowanej o ryzyko kredytowe od momentu początkowego ujęcia. Spółka uwzględnia w wycenie początkowe oczekiwane straty kredytowe w szacowanych przepływach pieniężnych, obliczając efektywną stopę procentową skorygowaną o ryzyko kredytowe w przypadku aktywów finansowych, które w momencie początkowego ujęcia są uznawane za zakupione jako dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe lub utworzone w takiej wartości.

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie stosowała zasad rachunkowości dotyczących wyceny aktywów finansowych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

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

Spółka kwalifikuje do tej kategorii pożyczki udzielone i objęte obligacje, które nie zdały testu SPPI oraz instrumenty pochodne będące aktywami, o ile nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające.

Zyski i straty na składniku aktywów finansowych zaliczonym do wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały (w tym przychody z tytułu odsetek oraz dywidendy).

Utrata wartości aktywów finansowych

MSSF 9 wprowadził nowe podejście do szacowania strat w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych wg zamortyzowanego kosztu. Podejście to bazuje na wyznaczaniu strat oczekiwanych, niezależnie od tego czy wystąpiły przesłanki utraty wartości, czy nie.

Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- model ogólny (podstawowy),
- model uproszczony.

W modelu ogólnym Spółka monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych oraz klasyfikuje aktywa finansowe do jednego z trzech etapów wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

Etap 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną utratę wartości w oparciu o prawdopodobieństwo niespłacalności w ciągu 12 miesięcy,

Etap 2 – salda dla których nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną utratę wartości w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,

Etap 3 – salda z utratą wartości.

W modelu uproszczonym Spółka również monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu oraz szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu.

Model uproszczony jest stosowany przez Jednostkę dla należności z tytułu dostaw i usług i w związku z tym odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych wycenia w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w horyzoncie życia należności. Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy.

Za zdarzenie niewypłacalności Spółka uznaje brak wywiązania się z zobowiązania przez kontrahenta po upływie 90 dni od dnia wymagalności należności.

Spółka uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności (dla należności) lub poprzez kalkulację parametrów prawdopodobieństwa niewypłacalności w oparciu o bieżące kwotowania rynkowe (dla pozostałych aktywów finansowych). Spółka stosuje model uproszczony kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług.

Spółka uwzględnia informacje dotyczące przyszłości „forward looking” w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez zarządczą korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności. Do kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej Spółka wyznacza parametr prawdopodobieństwa nieściągalności należności oszacowany na podstawie analizy ilości niespłaconych należności w okresie ostatnich trzech lat oraz wskaźnik niewykonania zobowiązań oszacowany na podstawie wartości niespłaconych zobowiązań w okresie ostatnich trzech lat.

Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności.

Do strat/odwrócenia strat z tytułu utraty wartości instrumentów finansowych zalicza się straty/odwrócenia strat z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz straty/odwrócenia strat z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek, objętych obligacji.

Model ogólny stosuje się dla pozostałych typów aktywów finansowych.

Straty z tytułu utraty wartości dla dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie (na moment początkowego ujęcia oraz skalkulowane na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy) ujemnie się w kosztach finansowych. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej utraty wartości ujemnie się w przychodach finansowych. W sprawozdaniu z całkowitych dochodów zachowana jest prezentacja w jednej linii strat (w tym odwróceń strat i zysków) z tyt. utraty wartości.

Dla zakupionych i powstałych aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe na moment początkowego ujęcia (POCI) korzystne zmiany oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako zysk z tytułu odwrócenia utraty wartości w pozostałych przychodach finansowych.

Straty z tytułu utraty wartości dla dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody ujmuje się w kosztach finansowych w korespondencji z innymi całkowitymi dochodami, bez obniżenia wartości bilansowej składnika aktywów finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej straty kredytowej ujmuje się w przychodach finansowych w korespondencji z innymi całkowitymi dochodami.

Udzielone pożyczki i objęte obligacje w całości wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy, ponieważ uzyskały negatywny wynik testu SPPI.

Ocena znacznego wzrostu ryzyka kredytowego

Na każdą datę sprawozdawczą Spółka ocenia, czy ryzyko kredytowe instrumentu finansowego wzrosło istotnie od początkowego ujęcia. Ocena dokonywana jest na poziomie ekspozycji oraz kontrahenta. Wzrost ryzyka kredytowego dotyczy ryzyka niewykonania zobowiązania w pozostałym oczekiwanym okresie trwania ekspozycji, a nie wartości oczekiwanych strat kredytowych.

Analiza ryzyka kredytowego przeprowadzana jest wówczas na poziomie kontrahenta. Dokonywana jest ocena indywidualna kontrahenta, wykorzystywane są informacje o zmianach ryzyka od momentu powstania należności w celu przybliżenia zmiany ryzyka do zapadalności. Spółka ustawia próg transferowy poprzez określenie maksymalnego początkowego ryzyka kredytowego.

Model oczekiwanych strat kredytowych

Jeżeli ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia, wówczas ujmuje się 12 miesięczne oczekiwane straty kredytowe. Odsetki ujmuje się w oparciu o wartość brutto aktywa.

Znaczący wzrost ryzyka kredytowego po ujęciu początkowym aktywów finansowych skutkuje rozpoznaniem oczekiwanych strat z całego okresu życia. Odsetki ujmowane są w oparciu o wartość brutto aktywa.

Wystąpienie przesłanek utraty wartości aktywów finansowych skutkuje rozpoznaniem oczekiwanych strat w całym okresie życia. Odsetki ujmowane są w oparciu o zamortyzowany koszt. W przypadku aktywów WGICD (kategoria – dłużne) odsetki liczy się od zamortyzowanego kosztu, który nie stanowi wartości bilansowej netto aktywa. Oczekiwane straty kredytowe to bieżąca wartość wszystkich niedoborów pieniężnych z pozostałego okresu życia zdyskontowana efektywną stopą procentową.

Kalkulacja oczekiwanych strat kredytowych

Oczekiwane straty kredytowe to ważony prawdopodobieństwem niewypłacalności szacunek strat kredytowych. Odzwierciedlają one utratę wartości udzielonych pożyczek i objętych obligacji oznaczającą, iż Spółka nie będzie w stanie odzyskać należności zgodnie z warunkami umowy.

Na potrzeby kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej zgodnie z MSSF 9 Spółka porównuje przepływy pieniężne, które powinna otrzymać zgodnie z umową pożyczki z szacowanymi przez Spółkę przepływami, które spodziewa się otrzymać. Tę różnicę Spółka dyskontuje pierwotną efektywną stopą procentową, a w przypadku aktywów POCI – efektywną stopą procentową skorygowaną o ryzyko kredytowe.

Metodologia kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych

Wysokość strat kredytowych jest pochodną trzech parametrów – PD, LGD oraz EAD.

Parametr PD (Probability of Default) - odnosi się do prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania, czyli niedotrzymania warunków umownych przez pożyczkobiorcę w zadanym horyzoncie. Spółka określiła jednoroczne PD na podstawie danych historycznych. W pierwszym kroku skalkulowany został parametr DR (Default Rate) na bazie danych historycznych. Następnie, został wybrany rating, którego PD (Probability of Default) będzie mieć wartość najbliższą wartości wcześniej wyliczonej DR.

Parametr LGD wskazuje na szacowaną wysokość straty (w %), która zostanie poniesiona dla każdej transakcji o charakterze kredytowym. Na podstawie informacji o historycznych odzyskach zrealizowanych na ekspozycjach znajdujących się w opóźnieniu ustalana jest wartość parametru LGD.

Parametr EAD odzwierciedla szacowaną wysokość ekspozycji kredytowej na datę niewykonania zobowiązania. W celu wyznaczenia wartości parametrów wieloletnich dla ekspozycji posiadających harmonogram spłat Spółka wykorzystuje informacje o kontraktowych spłatach. Dla należności nieposiadających harmonogramu spłat wartości parametru EAD są ustalane przy wykorzystaniu średnich zapadalności wykorzystywanych do kalkulacji zamortyzowanego kosztu tych aktywów.

Modele i parametry wykorzystywane do tworzenia odpisów są poddawane okresowej walidacji.

Oczekiwane straty kredytowe są kalkulowane:

- dla aktywów finansowych niedotkniętych utratą wartości na datę sprawozdawczą – jako wartość bieżąca różnicy między przepływami pieniężnymi wynikającymi z umowy, należnymi jednostce na mocy umowy oraz przepływami pieniężnymi, które Spółka spodziewa się otrzymać,

- dla aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości na datę sprawozdawczą (nie POCI) – jako różnica między wartością bilansową brutto a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych, jakie Spółka spodziewa się otrzymać, dyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej składnika aktywów finansowych. Wszelkie korekty ujmuje się w wyniku finansowym jako zysk lub stratę z tytułu utraty wartości.

3.7.1. Usunięcie aktywów finansowych z bilansu

Jednostka usuwa z bilansu składnik aktywów finansowych w przypadku, gdy prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez ten składnik wygasną lub gdy przeniesie dany składnik aktywów oraz wszystkie związane z nim rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z praw własności na inną jednostkę. W przypadku, gdy jednostka nie przenosi wszystkich rodzajów ryzyka i korzyści wynikających z praw własności ani ich nie zachowuje, ale nadal sprawuje kontrolę nad przeniesionym składnikiem aktywów, ujmuje zachowane udziały w tym składniku i związane z nimi zobowiązania, które będzie musiała uiścić. Jeżeli jednostka zachowuje wszystkie rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności do przeniesionego składnika aktywów, nadal ujmuje ten składnik oraz zabezpieczone finansowanie zewnętrzne na poczet otrzymanych korzyści.

W chwili całkowitego usunięcia składnika aktywów z bilansu różnica między jego wartością bilansową a sumą otrzymanej i należnej zapłaty oraz skumulowanego zysku lub straty obniża wynik.

W przypadku usunięcia z bilansu części składnika aktywów finansowych (np. jeżeli jednostka zachowuje możliwość odkupu części przekazanego składnika aktywów), pierwotną wartość bilansową tego składnika alokuje się między część nadal ujmowaną w ramach działalności kontynuowanej, a część wyksięgowaną w oparciu o relatywne wartości godziwe tych części na dzień przekazania. Różnicę między wartością bilansową alokowaną do części składnika aktywów usuniętej z bilansu a sumą zapłaty otrzymanej za tę część oraz skumulowany zysk lub stratę alokowane do tej części i uprzednio ujmowane w innych całkowitych dochodach ujmuje się w wynik. Skumulowany zysk lub stratę uprzednio ujmowane w innych całkowitych dochodach alokuje się między część składnika aktywów nadal ujmowaną w bilansie a część wyksięgowaną odpowiednio do relatywnej wartości godziwej obu tych części.

3.8. Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe

3.8.1. Klasyfikacja: instrumenty dłużne lub kapitałowe

Instrumenty dłużne i kapitałowe wyemitowane przez jednostkę klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub kapitał własny na podstawie postanowień umownych i definicji zobowiązania finansowego i instrumentu kapitałowego.

3.8.2. Instrumenty kapitałowe

Instrumenty kapitałowe to umowy, które odzwierciedlają rezydualny udział w aktywach jednostki po odjęciu wszystkich jej zobowiązań. Instrumenty kapitałowe emitowane przez jednostkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji.

Odkupione przez Spółkę własne instrumenty kapitałowe ujmuje się lub odnosi bezpośrednio w kapitale własnym. W przypadku sprzedaży, zakupu, emisji lub umorzenia własnych instrumentów kapitałowych Spółki w wynik nie ujmuje się żadnych związanych z tym zysków ani strat.

3.8.3. Zobowiązania finansowe

Od 1 stycznia 2018 r. Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe do kategorii:

- wycenianych w zamortyzowanym koszcie,
- wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (WGPW),

Do zobowiązań wycenianych w zamortyzowanym koszcie kwalifikuje się zobowiązania inne niż zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Są to zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, wyemitowane obligacje i pożyczki, za wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych, które powstają w sytuacji transferu aktywów finansowych, który nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania,
- umów gwarancji finansowych, które wycenia się w wyższej z następujących kwot:
 - wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe ustalonego zgodnie z MSSF 9
 - wartości początkowo ujętej (tj. w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do składnika zobowiązań finansowych), pomniejszonych o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami.

Do zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

3.8.3.1. Zobowiązania finansowe wyceniane w WGPW - dotyczy zobowiązań finansowych spełniających definicję przeznaczonych do obrotu

Zobowiązanie finansowe wyceniane jest w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli:

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

Zobowiązania finansowe inne, inne niż zobowiązania przeznaczone do obrotu (opisane wyżej), czyli takie, które w przypadku braku zastosowania opcji (która ma charakter dobrowolny) wyceniane byłyby w zamortyzowanym koszcie, mogą zostać wyznaczone jako wyceniane w WGPW na moment początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik zobowiązań 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 jednostki, w ramach której informacje o grupie aktywów są przekazywane wewnątrz.

Zobowiązania finansowe wyceniane w WGPWF są wykazywane w wartości godziwej, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmuje się w wynik. Zysk lub strata ujęte w wyniku obejmują wszelkie odsetki zapłacone od zobowiązań finansowych i są wykazywane w pozycji pozostałe przychody lub koszty finansowe.

3.8.3.2. Pozostałe zobowiązania finansowe

Po początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe (w tym kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania) wycenia się według kosztu zamortyzowanego metodą efektywnej stopy procentowej.

Metoda efektywnej stopy procentowej to sposób obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania finansowego i alokacji kosztu odsetkowego na odpowiedni okres. Efektywna stopa procentowa to dokładna stopa dyskonta szacunkowych przyszłych wpływów pieniężnych (w tym wszystkich uiszczonych lub otrzymanych opłat i punktów stanowiących integralną część efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcji i innych premii czy upustów) przez okres prognozowanej użyteczności zobowiązania finansowego lub - w razie konieczności - w krótszym okresie, do wartości zamortyzowanego kosztu.

3.8.3.3. Zaprzestanie ujmowania zobowiązań finansowych

Jednostka zaprzestaje ujmowania zobowiązań finansowych wyłącznie w przypadku ich wypełnienia, umorzenia lub wygaśnięcia. Różnicę między wartością bilansową usuniętego zobowiązania finansowego a zapłatą uiszczoną lub należną ujmuje się w wynik.

4. Przekształcenie danych porównawczych i objaśnienie różnic w stosunku do publikowanych wcześniej sprawozdań finansowych

Wycena pożyczek udzielonych oraz objętych obligacji do wartości godziwej

W porównaniu do sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku oraz 31 grudnia 2018 roku Spółka wprowadziła zmiany do modelu wyceny do wartości godziwej udzielonych pożyczek oraz objętych obligacji.

Zgodnie z wymogami MSSF 9, począwszy od 1 stycznia 2018 roku pożyczki udzielone i objęte obligacje wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy z uwagi na brak zdanego testu SPPI (test sprawdzający, czy przepływy pieniężne wynikające z umów obejmują wyłącznie płatności kapitału i odsetek) przy modelu biznesowym zakładającym utrzymywanie aktywów w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy.

W sprawozdaniach finansowych sporządzonych na dzień i za okres zakończony 30 czerwca 2018 roku oraz 31 grudnia 2018 roku wartość godziwa udzielonych pożyczek oraz objętych obligacji została ustalona w oparciu o model, którego główne założenia, między innymi przyjęte stopy dyskonta oraz oczekiwane terminy spłaty, skutkowały wyceną zwiększającą wartość instrumentów finansowych na dzień ich ujęcia (tzw. *zysk pierwszego dnia*).

W niniejszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku spółka dokonała retrospektywnej korekty modelu oraz wycen do wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2018 roku, 30 czerwca 2018 roku oraz 1 stycznia 2018 roku. Zmieniony model eliminuje wpływ *zysku pierwszego dnia*. Zmiana zastosowanego modelu i przyjętych założeń skutkuje dokonaniem korekty zmniejszającej wartość wyceny instrumentów finansowych poniżej ich wartości nominalnej i rozpoznawaniem spodziewanego zysku na tym instrumencie w czasie jego trwania lub w momencie jego realizacji, ograniczając prawdopodobieństwo potencjalnego rozpoznania straty w kolejnych latach w przypadku realizacji instrumentu przed jego terminem umownym.

W ocenie Zarządu wycena zgodnie z zastosowanym zmienionym modelem wyceny wiarygodnie odzwierciedla wartość godziwą udzielonych pożyczek oraz objętych obligacji.

Korekty wynikające z zastosowania zmienionego modelu nie wpływają na płynność Spółki i możliwość regulowania jej bieżących i przyszłych zobowiązań.

Wpływ zastosowania wyżej wymienionych zmian w modelu wyceny pożyczek udzielonych oraz obligacji objętych został zaprezentowany w poniższej tabeli.

Pozycje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Wartość bilansowa na dzień w PLN'000	Efekt zmian do modelu wyceny udzielonych pożyczek i objętych obligacji	Wartość bilansowa na dzień w PLN'000 Dane przekształcone
	31/12/2018		31/12/2018
aktywa finansowe			
dłużo i krótkoterminowe			
- obligacje	10 204	- 871	9 333
- pożyczki	815 716	- 50 848	764 868
Razem aktywa	825 920	- 51 719	774 201
kapitały własne	75 521	- 41 893	33 628
rezerwa na podatek odroczone	15 842	- 9 827	6 015
Razem pasywa	91 363	- 51 719	39 644

Pozycje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	PLN'000	Efekt zmian do modelu wyceny udzielonych pożyczek i objętych obligacji	Dane przekształcone w PLN'000
	od 01/01/2018 do 30/06/2018		od 01/01/2018 do 30/06/2018
Przychody finansowe	58 736	- 11 823	46 913
Podatek dochodowy	-5 241	2 246	-2 995
Zysk netto	16 831	-9 576	7 255

Pozycje w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	PLN'000	Efekt zmian do modelu wyceny udzielonych pożyczek i objętych obligacji	Dane przekształcone w PLN'000
	od 01/01/2018 do 30/06/2018		od 01/01/2018 do 30/06/2018
Zysk netto	16 831	-9 576	7 255
Koszt podatku dochodowego ujęty w wyniku	5 241	-2 246	2 995
Przychody z inwestycji ujęte w wyniku	-58 736	11 823	-46 913

Pozycje w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym	PLN'000	Efekt zmian do modelu wyceny udzielonych pożyczek i objętych obligacji	Dane przekształcone w PLN'000
	od 01/01/2018 do 30/06/2018		od 01/01/2018 do 30/06/2018

Zysk netto	16 831	-9 576	7 255
Suma całkowitych dochodów	16 831	-9 576	7 255
Zwiększenie/(Zmniejszenie) w wyniku przejścia z MSR 39 na MSSF 9	10 577	-35 644	-25 067
Zyski zatrzymane	28 689	-45 220	-16 531
Kapitały własne	78 688	-45 220	33 468

5. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku suma zobowiązań krótkoterminowych razem wyniosła 223.211 tys. zł (wliczając krótkoterminowe obligacje w kwocie 222.534 tys. zł) przy krótkoterminowych aktywach obrotowych w kwocie 338 779 tys. zł (wliczając środki pieniężne w kwocie 177.518 tys. zł) wykazując kapitał obrotowy netto w kwocie 115 568 tys. zł.

Do dnia 31 grudnia 2019 roku do spłaty z tytułu obligacji pozostała kwota 47.861,6 tys. zł.

Całkowita kwota pozostała do spłaty z tytułu obligacji w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego tj. do dnia 30 września 2020 r. wynosi 257.861,6 tys. zł. (197.861,6 tys. zł po uwzględnieniu częściowego, przedterminowego wykupu obligacji serii PPE, PPF, PPG w łącznej kwocie 60.000 tys. zł opisanego w nocie 21 poniżej)

Poza oczekiwanymi spłatami pożyczek oraz należności, które wchodzi w skład aktywów obrotowych, analizując możliwość obsługi długu przez Spółkę należy wziąć pod uwagę następujące czynniki:

1) do dnia 30 września 2019 roku spółka dokonała:

- emisji obligacji na łączną kwotę nominalną 54.756 tys. zł (Serie: PM o wartości nominalnej 30.000 tys. zł, PN o wartości nominalnej 24.756 tys. zł.). Kwoty środków pieniężnych uzyskanych z tych emisji, po uwzględnieniu kosztów emisji znajdują się w tabeli poniżej.

- przedterminowego, częściowego wykupu obligacji serii PPE, PPF, PPG w łącznej kwocie 60.000 tys. zł.

2) niektóre Spółki Projektowe, którym Ghelamco Invest udzieliło pożyczek lub od których Spółka nabyła obligacje posiadają gotowe aktywa w postaci nieruchomości inwestycyjnych. Terminy realizacji sprzedaży i realizacji zysków Grupy Ghelamco mogą być wcześniejsze lub późniejsze niż wskazane w umowach.

3) możliwe jest także refinansowanie wybranych projektów kredytem bankowym, skutkiem czego Spółka otrzyma zaangażowane przez siebie środki wcześniej lub później niż określona w umowach data spłaty pożyczek i obligacji.

4) Dodatkowo wpływ na ocenę kontynuacji działalności mają potencjalnie do uzyskania dalsze środki z emisji obligacji w ramach VII programu (program do 400mln zł) emisji mogą zostać przeznaczone na refinansowanie zapadającego długu obligacyjnego, wydłużenie finansowania udzielonego spółkom projektowym w przypadku gdy przewidywane zyski z inwestycji mogą zostać zrealizowane po obecnych, umownych terminach zapadalności pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym.

Mając na uwadze powyższe, na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej jednostki.

Tabela poniżej przedstawia zapadalność zobowiązań z tytułu obligacji (kapitał), zgromadzonych środków pieniężnych na dzień przygotowania sprawozdania wraz z tzw. luką płynnościową w okresie 12 miesięcy od daty

publikacji sprawozdania finansowego, dalej skorygowaną o kwoty należności od spółek projektowych w stosunku do których Spółka udziela finansowania.

Zapadalność zobowiązań z tytułu obligacji	okres 15 mcy zakończony 30 września 2020 r.	okres 3 mcy zakończony 31 grudnia 2020 r.	okres 12 mcy zakończony 31 grudnia 2021r.	okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2026 r.	Razem
Saldo/Zapadalność obligacji na dzień 30 czerwca 2019 r.	257 861,6	130 000,0	144 280,0	397 854,0	929 995,6
Emisje obligacji Serii PN, PM do dnia 5 sierpnia 2019 r.				54 756,0	54 756,0
Częściowy wykup serii PPE, PPF, PPG w dniu 30 września 2019 r.	60 000,0	-			-
Razem Saldo/Zapadalność obligacji na dzień 30 września 2019 r.	197 861,6	130 000,0	144 280,0	452 610,0	924 751,6
					-
Środki pieniężne na dzień 30 czerwca 2019 r.	166 924,6				166 924,6
Środki z emisji Serii PN, PM do dnia 30 września 2019 r.	52 742,4				52 742,4
Zmiana środków pieniężnych wynikająca ze spłaty od spółek projektowych i udzielonych pożyczek do spółek projektowych	44 448,8	-			-
Środki wydatkowane na częściowy wykupu obligacji serii PPE, PPF, PPG w dniu 30 września 2019 r.	60 000,0	-			-
Razem środki pieniężne	115 218,1	-	-	-	115 218,1
					-
Niedobór / luka płynnościowa na dzień 30 września 2019 r. (saldo obligacji - środki pieniężne)	82 643,5	130 000,0	144 280,0	452 610,0	809 533,5
Należności na dzień publikacji sprawozdania finansowego	151 923,0	127 908,5	100 311,4	445 579,0	825 721,9
Nadwyżka płynnościowa po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień przygotowania sprawozdania finansowego	69 279,5	67 188,0	23 219,4	16 188,4	16 188,4

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Stosując opisane w Nocie 3 zasady rachunkowości obowiązujące w jednostce, Zarząd jednostki zobowiązany jest do dokonywania szacunków, osądów i założeń dotyczących kwot wyceny poszczególnych składników aktywów i zobowiązań. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych. Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne.

6.1. Profesjonalny osąd w rachunkowości

Stosowanie polityki rachunkowości Spółki w odniesieniu do udzielonych pożyczek i objętych obligacji w transakcjach z podmiotami z Grupy Ghelamco polega na dokonaniu osądu, czy przyszłe korzyści ekonomiczne, będące wynikiem uzyskanych przychodów z tytułu obligacji i udzielonych pożyczek są prawdopodobne bądź nie istnieją przesłanki nie pozwalające na oszacowanie tych przychodów. Przy szacowaniu przychodów z tytułu obligacji i udzielonych pożyczek Spółka dokonuje estymacji przyszłych zdarzeń i okoliczności, w tym określenia

czy udzielone pożyczki i objęte obligacje oraz przychody przez nie generowane będą spłacone przez obligatariuszy i pożyczkobiorców.

Poniżej przedstawiono podstawowe osądy, inne niż te związane z szacunkami, dokonane przez zarząd w procesie stosowania zasad rachunkowości jednostki i mające największy wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym. Szacunki i leżące u ich podstaw założenia podlegają bieżącej weryfikacji.

6.1.1. Udzielone pożyczki i objęte obligacje

Wartość bilansowa pożyczek i należności z tytułu obligacji objętych wynosi 812,9 mln PLN (na 31 grudnia 2018: 774,2 mln PLN). Szczegółowe informacje o tych aktywach zamieszczono w Nocie 11.

6.1.1.1. Ryzyka kredytowe i stopa dyskontowa

Spółki projektowe są finansowane w pierwszej kolejności przez samodzielnie zaciągane kredyty bankowe, które są m.in. zabezpieczane na majątku spółek projektowych, w tym na nieruchomościach oraz na udziałach w spółkach projektowych. W drugiej kolejności, spółki projektowe są finansowane obligacjami spółek projektowych obejmowanymi przez jednostkę, a także pożyczkami udzielanymi im przez inne podmioty. W razie niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku spółek projektowych lub na ich udziałach. Narażenie jednostki na ryzyko wiarygodności kredytowej spółek projektowych jest stale monitorowane, a zagregowaną wartość zawartych transakcji rozkłada się w sposób zapewniający bezpieczną koncentrację aktywów zaangażowanych w poszczególne podmioty z Grupy Granbero.

Na dzień bilansowy Spółka przyjęła, że poziom ryzyka kredytowego dla wszystkich aktywów jest taki sam.

Przy określeniu stopy dyskontowanej dla umownych przepływów Spółka stosuje marżę kredytową na poziomie 6,79 % p.a. (5,6% na koniec 31 grudnia 2018 r.)

6.1.2. Aktywo z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego, w tym aktywa z tytułu straty podatkowej, od ujemnych różnic przejściowych w takim zakresie, w jakim prawdopodobne będzie ich odwrócenie w dającej się przewidzieć przyszłości oraz osiągnięty zostanie dochód podatkowy pozwalający na zrealizowanie ujemnych różnic przejściowych. Spółka przyjmuje założenie, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie w oparciu o przygotowane projekcje wyniku podatkowego. Pogorszenie uzyskanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie stałoby się nieuzasadnione. Zarząd Spółki weryfikuje przyjęte szacunki dotyczące prawdopodobieństwa odzyskania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje oraz doświadczenia z przeszłości. Informacje dotyczące tytułów ujemnych różnic przejściowych, będących podstawą tworzenia aktywów z tytułu podatku odroczonego przedstawiono w nodzie 10.3.

7. Sprawozdawczość segmentowa i sezonowość działalności

Spółka nie sporządza informacji segmentowej z uwagi na fakt, iż prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu. Spółka finansuje działalność spółek projektowych grupy Ghelamco prowadzących projekty deweloperskie na terenie Polski.

8. Przychody finansowe

Przychody finansowe / Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony:	2019-06-30	2018-06-30
	PLN'000	PLN'000
Przychody odsetkowe:		
- Odsetki od lokat bankowych	613	353
Pozostałe przychody finansowe:		
- Odsetki dotyczące objętych obligacji SPV i udzielonych pożyczek SPV	33 118	38 244
- Przychody z wyceny instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej	18 856	7 735
- Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
- Prowizja za wcześniejszą spłatę udzielonych pożyczek	4 419	581
Razem	57 006	46 913

Nie zostały ujęte żadne przychody w odniesieniu do pożyczek, należności, inne niż wyżej ujawnione.

9. Koszty finansowe

Koszty finansowe/ Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony:	2019-06-30	2018-06-30
	PLN'000	PLN'000
Koszty odsetkowe:		
- Odsetki od wyemitowanych obligacji	27 781	31 042
- Koszty emisji obligacji rozliczane w czasie	3 606	3 510
Koszty odsetkowe razem od zobowiązań finansowych	31 387	34 552
Pozostałe koszty finansowe:		
- Gwarancja Granbero	602	0
- Premia za przedterminowy wykup obligacji	40	0
- Prowizje od emisji obligacji	13	0
- Pozostałe koszty finansowe	481	622
- Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	78	678
Pozostałe koszty finansowe razem:	1 214	1 300
Razem	32 601	35 852

10. Podatek dochodowy dotyczący działalności kontynuowanej

10.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy

Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony:	2019-06-30	2018-06-30
	PLN'000	PLN'000
Podatek bieżący	0	0
Podatek odroczony	-4 179	-2 994
Koszt podatkowy ogółem ujęty w roku bieżącym z dział. kontynuowanej	-4 179	-2 994

W zakresie podatku dochodowego jednostka podlega przepisom ogólnym. Jednostka nie stanowi podatkowej grupy kapitałowej, jak również nie prowadzi działalności w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, co różnicowałoby zasady określania obciążeń podatkowych w stosunku do przepisów ogólnych w tym zakresie. Rok podatkowy jak i bilansowy pokrywają się z rokiem kalendarzowym.

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej kształtuje się jak poniżej:

Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony:	2019-06-30	2018-06-30
	PLN'000	PLN'000
Zysk przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	23 759	10 249
Koszt podatku dochodowego wg stawki 19% (2018 19%)	4 514	1 947
Wykorzystanie strat podatkowych z lat ubiegłych pokrytych odpisem aktualizującym w poprzednim okresie	-335	
Niewykorzystane straty podatkowe z lat ubiegłych		1 047
Koszt podatku dochodowego ujęty w wynik z dział. kontynuowanej	4 179	2 994
Efektywna stopa podatkowa	18%	29%

Stawka podatkowa zastosowana w powyższym uzgodnieniu za okresy 2018 r. i 2019 r. wynosi 19% i stanowi ona podatek dochodowy od osób prawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami w Polsce.

10.2. Bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe

Stan na	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Bieżące aktywa podatkowe		
Należności z tyt. podatku VAT	71	0
Należności z tyt. ZUS	2	0
Bieżące aktywa podatkowe razem	73	0
Bieżące zobowiązania podatkowe	0	0
Zobowiązanie z tyt. podatku PIT	5	0
Bieżące zobowiązania podatkowe razem	5	0

10.3. Saldo podatku odroczonego

Poniżej znajduje się analiza aktywów /(rezerwy) z tytułu odroczonego podatku w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej:

Stan na	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0
Rezerwa na podatek odroczonego	10 194	6 015
Rezerwa na podatek odroczonego per saldo	10 194	6 015

Okres zakończony	2019-06-30			2018-06-30				
	Stan na początek okresu	Ujęte w wynik	Ujęte przez zyski zatrzymane	Stan na koniec okresu	Stan na początek okresu	Ujęte w wynik	Ujęte przez zyski zatrzymane	Stan na koniec okresu
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000

**Różnice
prześciowe
dotyczące
(rezerw) /
aktywów z tytułu
podatku
odroczonego:**

Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji	1 563	809	0	2 372	2 848	-171	0	2 677
Rezerwy na koszty	23	-10	0	13	0	141	0	141
Strata podatkowa podlegająca odliczeniu	6 031	-6 031	0	0	11 984	-6 686	0	5 298
Niezrealizowane różnice kursowe	-7	18	0	11	23	148	0	172
Należności z tytułu odsetek od kupionych obligacji i pożyczek	-19 738	4 600	0	-15 138	-20 944	4 885	0	-16 059
Wycena instrumentów finansowych	6 113	-3 566	0	2 547	647	-3 794	0	5 214
Razem aktywa (rezerwy) z tytułu podatku odroczonego	- 6 015	-4 180	0	-10 194	-5 442	- 5 477	8 361	- 2 557

Na podstawie przeprowadzonych analiz Zarząd spółki uznał że istnieje prawdopodobieństwo że nie wszystkie dostępne do wykorzystania po 30 czerwca 2019 r. straty podatkowe zostaną wykorzystane w pełnej ich wysokości. Wartość nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosła na 30 czerwca 2019 r. 3.433 tys. zł. i 3.770 tys. zł. na koniec 31 grudnia 2018 r.

11. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki i objęte obligacje

Stan na	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Inwestycje - obligacje i pożyczki wykazane według	wartości godziwej	wartości godziwej
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	803 332	764 868
Objęte obligacje od jednostek powiązanych	9 581	9 333
Aktywa trwale i obrotowe razem:	812 913	774 201
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	151 303	136 861
Objęte obligacje od jednostek powiązanych	9 581	9 333
Aktywa obrotowe	160 884	146 194
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	652 029	628 007
Objęte obligacje od jednostek powiązanych	0	0
Aktywa trwale	652 029	628 007

Jednostka posiada należności z tytułu udzielonych pożyczek oraz obligacje emitowane przez spółki celowe z Grupy Ghelamco stanowiące źródło dochodu ze zmiennego oprocentowania. Średnia nominalna stopa oprocentowania tych papierów wartościowych wynosi 9,39% rocznie (9,35% w roku 2018). Terminy wymagalności tych obligacji oraz daty zapadalności udzielonych pożyczek wynoszą od 1 miesiąca do 78 miesięcy od dnia bilansowego. Aktywa te nie są przeterminowane oraz nie są objęte odpisem aktualizującym na koniec okresu sprawozdawczego.

12. Kapitał podstawowy

Stan na	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Kapitał podstawowy	25 150	25 150

Kapitał podstawowy składa się z 50.300 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Granbero Holdings Limited. Kapitał został w pełni opłacony.

13. Kapitał rezerwowy

Stan na:	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Kapitał rezerwowy o charakterze ogólnym	38 512	24 848
Kapitał rezerwowy ogółem:	38 512	24 848

Kapitał rezerwowy tworzony jest w drodze uchwały Wspólników Spółki z zysków wypracowanych w poprzednich latach obrotowych. Tworzony jest w celu pokrycia ewentualnych strat z przyszłych okresów.

14. Zyski zatrzymane

Stan na:	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
(Straty)/ Zyski zatrzymane	-10 454	-16 370

Zyski zatrzymane według stanu na	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Stan na początek okresu sprawozdawczego	-16 370	8 198
Zmiana zasad wyceny instrumentów finansowych na dzień 1.01.2018	0	-25 067
(Strata)/ Zysk netto	19 580	7 415
Podwyższenie kapitału rezerwowego z zysków zatrzymanych	-13 664	-6 916
Stan na koniec okresu sprawozdawczego	-10 454	-16 370

15. Wyemitowane obligacje

Stan na	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Zabezpieczone poręczeniem udziałowca – wartość nominalna kapitału		
Obligacje krótkoterminowe	222 534	216 977
Obligacje długoterminowe	704 278	595 660
Obligacje ogółem	926 812	812 637

15.1. Noty do obligacji prezentowanych w zobowiązaniach bilansu

15.1.1. Obligacje wyrażone w wartościach nominalnych w podziale na terminowość

obligacje	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Zabezpieczone poręczeniem udziałowca – wartość nominalna kapitału		
długoterminowe	752 134	632 134
od 1 roku do 5 lat	752 134	632 134
od 5 lat	0	0
krótkoterminowe (do 1 roku)	177 862	181 754
Razem	929 996	813 888

15.1.2. Obligacje wyrażone w wartościach nominalnych w podziale na waluty (po przeliczeniu na PLN)

obligacje	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
PLN	929 996	813 888
EURO	0	0
Razem	929 996	813 888

15.1.3. Obligacje według rodzaju stopy procentowej

Obligacje	o zmiennym oprocentowaniu		o stałym oprocentowaniu		Razem	
	2019-06-30	2018-12-31	2019-06-30	2018-12-31	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Wartość nominalna	929 996	813 888	0	0	929 996	813 888
Wartość księgowa	0	0	0	0	0	0
Razem	929 996	813 888	0	0	929 996	813 888

15.1.4. Obligacje wyemitowane w latach od 1 stycznia 2014 do 30 czerwca 2019

	Wartość nominalna		Data subskrypcji	Termin wykupu	Stopa bazowa	Marża
	PLN	EURO				
	PLN'000	EURO'000				

Program emisji obligacji 2014-2019

Seria PA	114 520		2014.01.29	2018.01.29	6M WIBOR	5,00%
Seria PB	120 360		2014.04.11	2018.07.11	6M WIBOR	5,00%
Seria H	27 170		2014.04.25	2018.04.25	6M WIBOR	4,50%
Seria J	30 000		2014.07.04	2018.07.04	6M WIBOR	4,50%
Seria I	30 000		2014.07.09	2018.07.09	6M WIBOR	4,50%
Seria K	11 240		2014.07.16	2018.07.09	6M WIBOR	4,50%
Seria PC	30 800		2014.07.15	2018.07.16	6M WIBOR	5,00%
Seria PD	37 780		2014.08.26	2018.08.26	6M WIBOR	4,75%
Seria EA *	26 938	6 320	2014.09.30	2018.09.28	6M EURIBOR	4,30%
Seria PPA	50 000		2014.12.23	2019.06.16	6M WIBOR	3,50%
Seria PE	50 000		2015.05.22	2019.05.22	6M WIBOR	4,50%
Seria PPB	50 000		2015.06.23	2019.06.16	6M WIBOR	4,00%
Seria PPC	30 000		2015.06.30	2019.06.16	6M WIBOR	4,00%
Seria PPD	50 000		2015.11.04	2019.11.04	6M WIBOR	4,00%
Seria PPE	50 000		2016.03.30	2020.03.30	6M WIBOR	4,00%
Seria PPF	30 000		2016.04.05	2020.03.30	6M WIBOR	4,00%
Seria PPG	50 000		2016.04.27	2020.03.30	6M WIBOR	4,00%
Seria PPH	30 000		2016.07.14	2020.07.14	6M WIBOR	4,00%
Seria PPI	50 000		2016.07.27	2020.07.14	6M WIBOR	4,00%
Seria PPJ	20 000		2016.10.28	2020.10.27	6M WIBOR	4,00%
Seria PPK	25 000		2016.12.09	2020.12.09	6M WIBOR	4,00%
Seria PPL	35 000		2016.12.09	2020.12.09	6M WIBOR	4,00%
Seria PF	115 200		2016.12.28	2021.12.28	6M WIBOR	4,30%
Seria PG	147 854		2017.03.16	2021.03.16	6M WIBOR	4,30%
Seria PH	50 000		2017.12.07	2020.12.07	6M WIBOR	3,50%
Seria PI	20 000		2017.12.07	2021.12.07	6M WIBOR	3,60%
Seria PJ	9 080		2018.06.15	2021.06.15	6M WIBOR	3,65%
Seria PK	140 000		2019.02.26	2022.02.28	6M WIBOR	4,50%
Seria PL	50 000		2019.03.28	2022.03.28	6M WIBOR	4,50%
Seria PPM	35 000		2019.03.29	2022.03.29	6M WIBOR	4,25%
Seria PPN	25 000		2019.03.29	2022.03.29	6M WIBOR	4,25%
Razem	1 540 942	6 320				

Zestawienie nie zawiera emisji obligacji po dacie bilansowej wykazanej w nocie 21.1

15.1.5. Obligacje wyemitowane w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2019 roku i wykupione od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku

Stan na:	wartość początkowa	stan na 2019-01-01	sprzedaż do 2019-06-30	wykup do 2019-06-30	stan na 2019-06-30
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Program emisji obligacji 2014-2019					
Seria PPA	50 000	37 464	0	37 464	0
Seria PE	50 000	14 290	0	14 290	0
Seria PPB	50 000	50 000	0	50 000	0
Seria PPC	30 000	30 000	0	30 000	0

Seria PPD	50 000	50 000	0	2 138	47 862
Seria PPE	50 000	50 000	0	0	50 000
Seria PPF	30 000	30 000	0	0	30 000
Seria PPG	50 000	50 000	0	0	50 000
Seria PPH	30 000	30 000	0	0	30 000
Seria PPI	50 000	50 000	0	0	50 000
Seria PPJ	20 000	20 000	0	0	20 000
Seria PPK	25 000	25 000	0	0	25 000
Seria PPL	35 000	35 000	0	0	35 000
Seria PF	115 200	115 200	0	0	115 200
Seria PG	147 854	147 854	0	0	147 854
Seria PH	50 000	50 000	0	0	50 000
Seria PI	20 000	20 000	0	0	20 000
Seria PJ	9 080	9 080	0	0	9 080
Seria PK	140 000	0	140 000	0	140 000
Seria PL	50 000	0	50 000	0	50 000
Seria PPM	35 000	0	35 000	0	35 000
Seria PPN	25 000	0	25 000	0	25 000
Razem	1 112 134	813 888	250 000	133 892	929 996

Zestawienie nie wykupionych obligacji po dacie bilansowej wykazanej w nocie 21.1

16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Stan na	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	603	2 625
Zobowiązania z tytułu rozliczeń publiczno-prawnych		12
Szacowane zobowiązania z tytułu usług audytowych	69	124
Zobowiązania ogółem	672	2 761

17. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Spółka udzieliła pożyczek spółkom projektowym grupy Ghelamco, które prowadzą działalność deweloperską.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są na warunkach rynkowych.

17.1. Przychody z tytułu odsetek od obligacji i odsetek od pożyczek od innych jednostek powiązanych

Spółka powiązana / Za okres 6-ciu miesięcy zakończony:	2019-06-30	2018-06-30
	PLN'000	PLN'000
Przychody z tytułu odsetek od obligacji:		
Ghelamco GP 8 Sp. z o.o. Dahlia S.K.A.	309	598
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Port Żerański S.K.A.	0	1
Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. SBP S.K.A.	0	5

Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Vogla S.K.A.	0	2
Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Sobieski Towers S.K.	0	6
Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. Wronia S.K.A.	0	442
Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. Postępu S.K.A.	0	4
Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. Isola S.K.A.	0	1
Razem przychody z tytułu odsetek od obligacji naliczone w roku obrotowym	309	1 059
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek:		
Estima Sp. z o.o.	620	0
Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The Hub S.K.A	10 134	9 761
Ghelamco GP 8 Sp. z o.o. Dahlia S.K.A.	1 690	1 353
Octon Sp. z o.o. PIB S.K.A.	0	3
Erato Sp. z o.o.	0	255
Oaken Sp. z o.o. Pattina S.K.A.	219	201
Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. Isola S.K.A.	2 434	2 536
Tilia Bis Sp. z o.o.	835	777
Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. Wronia S.K.A.	1 006	1 649
Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. SBP S.K.A.	1 256	1 733
Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. FOKSAL S.K.A.	2 446	2 392
Prima Bud Sp. z o.o.	234	203
Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. Postępu S.K.A.	886	1 079
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Unique S.K.A.	612	539
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Vogla S.K.A.	1 396	1 502
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Konstancin S.K.A.	0	730
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Port Żerański S.K.A.	225	421
Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Sigma S.K.A.	3 474	3 803
Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Sobieski Towers S.K.	2 289	2 231
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. BETA S.K.A.	0	69
Kemberton Sp. z o.o.	223	39
Ghelamco GP 2 Sp. z o.o. Synergy S.K.A.	260	259
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Canna S.K.A.	89	1 001
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Azira S.K.A.	1 729	2 365
Apollo Invest Sp. z o.o.	752	2 283
Razem przychody z tytułu odsetek od pożyczek	32 809	37 184
Wycena objętych obligacji i udzielonych pożyczek do wartości godziwej:	18 856	7 735
RAZEM:	51 974	45 978

17.2. Należności z tytułu pożyczek (kapitał + odsetki) od innych jednostek powiązanych

Udzielone pożyczki są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej. Na dzień bilansowy oprocentowanie nominalne udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych w PLN wynosi od 9,3860% do 9,3960%, a oprocentowanie pożyczek udzielonych w EUR wynosi 5,7730%.

Nazwa spółki powiązanej / Stan na	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. the HUB S.K.A	268 204	254 260

Ghelamco GP 8 Sp.z o.o. Dahlia S.K.A.	46 008	44 318
Erato Sp.z o.o.	0	2
Oaken Sp. z o.o. Pattina S.K.A.	5 763	5 374
Ghelamco GP 3 Sp.zo.o. Isola S.K.A.	63 039	65 407
Tilia Bis Sp.z o.o.	26 435	21 950
Ghelamco GP 3 Sp.zoo Wronia S.K.A.	0	35 643
Ghelamco GP 4 Sp.z o.o.SBP S.K.A	29 088	27 062
Ghelamco GP 5 Sp.z o.o. Foksal S.K.A.	63 000	61 654
Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. Postępu S.K.A.	17 920	25 892
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o .Unique S.K.A.	15 721	14 329
Ghelamco GP 1 Sp z.o.o.Vogla S.K.A.	37 311	35 370
Ghelamco GP 1 Sp.z o.o. Konstancin S.K.A.	10	0
Ghelamco GP 1 Sp z o.o. Port Żerański S.K.A.	5 429	5 014
Ghelamco GP 2 Sp.z o.o. Sigma S.K.A.	86 820	69 616
Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Sobieski Towers S.K.	57 553	54 924
Ghelamco GP 1 Sp.zoo BETA S.K.A.	0	0
Ghelamco GP1 Sp.zoo Azira S.K.A.	42 111	39 046
Ghelamco GP 16 Sp.zoo Canna S.K.A.	0	21 017
Ghelamco GP 2 Sp.z o.o.Synergy S.K.A.	7 155	6 825
Apollo Invest Sp. z o.o.	15 737	5 224
Kemberton Sp. z o.o.	5 795	228
Estima Sp. z o.o.	20 757	2 487
Prima Bud Sp. z o.o.	1 333	0
RAZEM	815 189	795 642
Wycena wg wartości godziwej	-11 857	-30 774
Należności z tytułu obligacji ujęte w bilansie	803 332	764 868

17.3.Należności z tytułu objętych obligacji (kapitał + odsetki) od innych jednostek powiązanych

Objęte obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej. Na dzień bilansowy oprocentowanie nominalne obligacji objętych w PLN wynosi od 9,3860% do 9,3960%.

Nazwa spółki powiązanej / Stan na	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Ghelamco GP 8 Sp.z o.o. Dahlia S.K.A.	10 532	10 223
RAZEM:	10 532	10 223
Wycena wg wartości godziwej	-951	-890
Należności z tytułu pożyczek ujęte w bilansie	9 581	9 333

17.4.Zobowiązania wobec innych jednostek powiązanych

Nazwa spółki powiązanej / Stan na	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000

Ghelamco Poland Sp. z o.o.	0	2 286
Granbero Holdings Limited	602	0
RAZEM	602	2 286

18. Instrumenty finansowe

18.1. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Jednostka zarządza kapitałem by zagwarantować zdolność do kontynuowania działalności dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania jednostki nie zmieniła się od 2013 roku.

Struktura kapitałowa jednostki obejmuje zadłużenie, na które składają się wyemitowane obligacje (ujawnione w nocie 15), oraz kapitał własny jednostki, w tym kapitał podstawowy, kapitały rezerwowe i zysk i straty zatrzymane (ujawnione odpowiednio w notach od 12 do 14).

Tak jak inne jednostki z branży, Spółka monitoruje kapitał przy pomocy wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zobowiązań (obejmujących wyemitowane obligacje, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w bilansie.

18.1.1. Wskaźnik dźwigni finansowej

Wskaźnik dźwigni finansowej na 30 czerwca 2019 r. oraz na 31 grudnia 2018 r. kształtuje się następująco:

Stan na	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Zadłużenie (i)	927 485	815 398
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	177 518	78 143
Zadłużenie netto	749 966	737 255
Kapitał własny (ii)	53 208	33 628
Stosunek zadłużenia netto do kapitału własnego	14	22

(i) Zadłużenie rozumiane jest jako zadłużenie długo- i krótkoterminowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych oraz kontraktów gwarancji finansowych.

(ii) Kapitał własny obejmuje kapitał wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

18.2. Klasy instrumentów finansowych

Stan na	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Aktywa finansowe	990 431	852 344
Środki pieniężne	177 518	78 143
Obligacje objęte i udzielone pożyczki	812 913	774 201
Zobowiązania finansowe	927 484	815 398
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	927 484	815 398

18.3. Cele zarządzania ryzykiem finansowym

Zarząd Spółki koordynuje dostęp do rynków finansowych, monitoruje i zarządza ryzykiem finansowym związanym z działalnością jednostki za pomocą wewnętrznych raportów dotyczących ryzyka, zawierających analizę zaangażowania w podziale na stopień i wielkość ryzyka. Rodzaje ryzyka obejmują ryzyko rynkowe (w tym walutowe, stopy procentowej i inne rodzaje ryzyka cenowego), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności.

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

18.4. Ryzyko rynkowe

Działalność jednostki wiąże się z ekspozycją na ryzyko finansowe zmian kursów walut (patrz nota 18.5) i stóp procentowych (patrz nota 18.6). Jednostka zarządza ryzykiem kursowym i stóp procentowych poprzez działania z zakresu tak zwanego hedgingu naturalnego obejmujące:

- inwestowanie w aktywa finansowe generujące przychody odsetkowe w oparciu o tę samą bazową stopę zmienną, w oparciu o którą kalkulowane są odsetki stanowiące koszt finansowania pozyskiwanego przez Spółkę na rynku w celu obniżenia ryzyka wynikającego ze zmian stóp procentowych;
- inwestowanie w aktywa finansowe denominowane w tej samej walucie, w której denominowane są zobowiązania finansowe Spółki w celu obniżenia ryzyka wynikającego ze zmian kursów walut.

Narażenie jednostki na ryzyko rynkowe ani sposób jego pomiaru i zarządzania nim nie uległy zmianie w stosunku do roku ubiegłego.

18.5. Zarządzanie ryzykiem walutowym

Jednostka zawiera transakcje denominowane w walutach obcych w ograniczonym zakresie. Zarówno na 30 czerwca 2019 r. jak i na koniec 2018 r. jednostka posiadała należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług w EUR oraz należności z tytułu pożyczek udzielonych w EUR. Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań jednostki denominowanych w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

Należności, zobowiązania, środki na rachunkach bankowych	Stan na:	2019-06-30	Stan na:	2018-12-31
	EUR'000	PLN'000	EUR'000	PLN'000
Należności dewizowe od jednostek powiązanych	1 758	7 476	1 806	7 766
Środki pieniężne na rachunkach dewizowych	3	14	9	41
RAZEM	1 762	7 490	1 815	7 807
Zobowiązania dewizowe do jednostek niepowiązanych	0	0	532	2 286
RAZEM	0	0	532	2 286

18.5.1. Wrażliwość na ryzyko walutowe

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko wahań kursów aktywów i zobowiązań denominowanych w EUR na dzień bilansowy. W przypadku zobowiązań i aktywów denominowanych w walutach obcych zakłada się na potrzeby analizy, że kwota zobowiązań i aktywów niespłaconych na dzień bilansowy była niezapłacona przez cały rok.

Gdyby kursy walutowe były o 0,5 procent wyższe/nizsze, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r. zwiększyłby się/zmniejszyłby się o 37 tys. zł. (za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.: o 28 tys. zł). Zmianę tę spowodowałaby zmiana wyceny środków pieniężnych w EUR, a także należności z tytułu pożyczek w EUR oraz innych należności i zobowiązań w EUR.

18.6. Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych

Jednostka jest narażona na ryzyko stóp procentowych, ponieważ udziela pożyczek podmiotom powiązanim oprocentowanych według zmiennych stóp procentowych. Ponadto jednostka pozyskuje finansowanie z rynku oprocentowane również według stóp zmiennych. Jednostka zarządza tym ryzykiem utrzymując odpowiednią strukturę obligacji wyemitowanych i udzielonych pożyczek oprocentowanych według tych samych stóp zmiennych, co obligacje nabyte od innych podmiotów

Narażenie jednostki na ryzyko stóp procentowych związane z aktywami i zobowiązaniami finansowymi omówiono szczegółowo w notce 18.8.

18.6.1. Wrażliwość na wahania stóp procentowych

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko stóp procentowych instrumentów finansowych na dzień bilansowy. W przypadku aktywów i zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym zakłada się na potrzeby analizy, że kwota zobowiązań i aktywów niespłaconych na dzień bilansowy była niezapłacona przez cały rok. W sprawozdaniach wewnętrznych sporządzanych na potrzeby kluczowych członków kierownictwa jednostki i dotyczących ryzyka stopy procentowej analizuje się wahania stóp procentowych w górę i w dół o 2 punkty procentowe, co odzwierciedla ocenę kierownictwa co do prawdopodobnej zmiany stóp procentowych.

Gdyby stopy procentowe były o 2 punkty procentowe wyższe/nizsze, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r. zmniejszyłby się/zwiększyłby się o 1.839 tys. zł (za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.: o 2.238 tys. zł). Zmianę tę spowodowałoby przede wszystkim narażenia jednostki na ryzyko zmiennego oprocentowania wyemitowanych oraz nabytych obligacji oraz udzielonych pożyczek.

18.7. Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, że kontrahent nie dopełni zobowiązań umownych, w wyniku czego jednostka poniesie straty finansowe. Jednostka dokonuje transakcji wyłącznie z jednostkami powiązanymi, kontrolowanymi przez jej udziałowca, Granbero Holdings Limited.

Zasadnicza część majątku jednostki składa się z wierzytelności wobec spółek projektowych i innych podmiotów z Grupy Granbero, w szczególności z tytułu pożyczek i obligacji spółek projektowych objętych przez jednostkę. Jednostka pozostaje tym samym narażona na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Granbero, w tym spółki projektowe.

Spółki projektowe są finansowane w pierwszej kolejności przez samodzielnie zaciągane kredyty bankowe, które są m.in. zabezpieczane na majątku spółek projektowych, w tym na nieruchomościach oraz na udziałach w spółkach projektowych. W drugiej kolejności, spółki projektowe są finansowane pożyczkami i obligacjami spółek projektowych obejmowanymi przez jednostkę, a także pożyczkami udzielanymi im przez inne podmioty. W razie niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku spółek projektowych lub na

ich udziałach. Narażenie jednostki na ryzyko wiarygodności kredytowej spółek projektowych jest stale monitorowane, a zagregowaną wartość zawartych transakcji rozkłada się w sposób zapewniający bezpieczną koncentrację aktywów zaangażowanych w poszczególne podmioty z Grupy Granbero.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółka nie zidentyfikowała żadnych istotnych ryzyk niewypłacalności w zakresie posiadanych aktywów finansowych.

18.7.1. Zabezpieczenie ryzyka kredytowego

Jednostka nie posiada zabezpieczenia ryzyka kredytowego związanego z aktywami finansowymi.

18.7.2. Ryzyko koncentracji

Poniżej zaprezentowano koncentrację aktywów finansowych w postaci nabytych obligacji od spółek projektowych oraz udzielonych pożyczek do spółek projektowych dla projektów, zaangażowanie wynosi nie mniej niż 5%

Ghelamco GP11 Sp. z o.o. The HUB S.k.A.	33%
Ghelamco GP10 Sp. z o.o. Sigma S.k.A.	11%
Ghelamco GP5 Sp. z o.o. Foksal S.k.A.	8%
Ghelamco GP3 Sp. z o.o. Isola S.k.A.	7%
Ghelamco GP9 Sp. z o.o. Sobieski Towers S.k.A.	7%
Ghelamco GP8 Sp. z o.o. Dahlia S.k.A.	7%
Ghelamco GP10 Sp. z o.o. Azira S.k.A.	5%

W zakresie dysponowania aktywami finansowymi w postaci depozytów, jednostka ocenia ryzyko koncentracji jako wysokie w związku z posiadaniem depozytów pieniężnych o znacznej wartości tylko w jednej instytucji finansowej - Banku Pekao S.A. Zarząd przeprowadził okresową ocenę ryzyka koncentracji środków pieniężnych w jednej instytucji i ocenił, że poziom ryzyka się nie zmienił w stosunku do okresów wcześniejszych a ocena banku wg EuroRating dla Banku Pekao S.A. to A-, a perspektywa stabilna. Wartość środków pieniężnych w banku Pekao SA na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosi 177 466 tys. PLN.

18.8. Zarządzanie ryzykiem płynności

Ostateczną odpowiedzialność za zarządzanie ryzykiem płynności ponosi Zarząd, który opracował odpowiedni system służący do zarządzania krótko-, średnio- i długoterminowymi wymogami dotyczącymi finansowania i zarządzania płynnością. Zarządzanie ryzykiem płynności w jednostce ma formę utrzymywania odpowiedniego poziomu kapitału rezerwowego, ciągłego monitoringu prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywania profili zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań finansowych.

18.8.1. Tabele ryzyka płynności i stopy procentowej

Poniższe tabele przedstawiają umowne terminy wymagalności nie pochodnych zobowiązań finansowych z uzgodnionymi terminami spłaty. Opracowano je w oparciu o niezdyskontowane przepływy pieniężne ze zobowiązań finansowych na najwcześniejszy wymagany termin spłaty. Obejmują przepływy pieniężne zarówno z odsetek, jak i z kapitału. W przypadku zmiennych stóp procentowych kwotę niezdyskontowaną obliczono na podstawie krzywych stóp procentowych na koniec okresu sprawozdawczego. Umowny termin wymagalności wyznaczono jako najwcześniejszy możliwy termin żądania spłaty przez stronę kontraktu.

Zapadalność	*	Poniżej 1 miesiąca	od 1 mies. do 3 m-cy	od 3 mies. do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	Razem
	%	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000

Stan na 30 czerwca 2019 r.

Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	5,96	2 293	16 186	213 569	819 999	1 052 047
---	------	-------	--------	---------	---------	------------------

Stan na 30 czerwca 2018 r.

Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	5,92	191 160	36 446	168 518	757 281	1 153 405
---	------	---------	--------	---------	---------	------------------

*Średnia nominalna stopa procentowa

Poniższa tabela przedstawia umowne terminy zapadalności aktywów finansowych jednostki niebędących instrumentami pochodnymi. Opracowano ją w oparciu o niezdykontowane kwoty zapadalności aktywów finansowych z uwzględnieniem należnych odsetek. Uwzględnienie informacji o aktywach finansowych niebędących instrumentami pochodnymi jest niezbędnym warunkiem zrozumienia zasad zarządzania ryzykiem płynności jednostki obliczanym na podstawie wartości netto aktywów i zobowiązań. W tabelce nie uwzględniono środków pieniężnych.

Zapadalność:	*	od 1 roku do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	Ponad 5 lat	Razem
	%	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000

Stan na 30 czerwca 2019 r.

Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	9,36	156 034	464 609	479 647	1 100 290
---	------	---------	---------	---------	------------------

Stan na 30 czerwca 2018 r.

Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	9,35	141 069	548 212	517 470	1 206 752
---	------	---------	---------	---------	------------------

*Średnia nominalna efektywna stopa procentowa

18.9. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki

Na dzień 30.06.2019 roku, udzielone pożyczki i objęte obligacje wyceniane są w wartości godziwej.

Opis	Stan na Wartość bilansowa PLN'000	2019-06-30 Wartość godziwa PLN'000	Stan na: Wartość bilansowa PLN'000	2018-12-31 Wartość godziwa PLN'000
Aktywa finansowe:				
Aktywa finansowe długo i krótkoterminowe łącznie:				
- obligacje i pożyczki	812 913	812 913 3	774 201	774 201 3
Razem	812 913	812 913	774 201	774 201
Zobowiązania finansowe:				
Zobowiązania finansowe wyceniane po zamortyzowanym koszcie długo i krótkoterminowe łącznie:				

- obligacje	926 813	947 405 1	812 637	822 726 1
Razem	926 813	947 405 1	812 637	822 726

*Poziom wartości godziwej

Wartości godziwe aktywów finansowych zawartych w powyższym Poziomie 3 zostały określone zgodnie z ogólnie przyjętymi modelami wyceny w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych, natomiast najbardziej znaczącymi danymi wsadowymi jest stopa dyskontowa odzwierciedlająca ryzyka kredytowe kontrahentów.

Opis metody wyznaczania wartości godziwej

Na potrzeby określenia wartości godziwej udzielonych przez Spółkę pożyczek oraz objętych przez nią obligacji (obie kategorie aktywów finansowych zaklasyfikowane do Poziomu 3 wyceny hierarchii wartości godziwej) zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Przedmiotem wyceny były pozostające do spłaty z tytułu poszczególnych instrumentów kwoty kapitałów w łącznej wysokości 746 050 tys. PLN oraz naliczone na datę bilansową odsetki w łącznej wysokości 79 672 tys. PLN (na 31 grudnia 2018 r. 701 982 tys. PLN), zdyskontowane na datę bilansową z umownych dat wymagalności poszczególnych instrumentów. Na poziom zastosowanego współczynnika dyskonta składały się implikowana stopa rynkowa oraz marża na poziomie 6,79 % p.a. (na 31 grudnia 2018 r. 5,6%) uwzględniająca bieżące koszty finansowania oraz marżę z tytułu ryzyka kredytowego.

Opis procesu związanego z wyznaczaniem wartości godziwej

Spółka ma ustalony system kontroli w odniesieniu do wyceny wartości godziwej. Obejmuje on zespół ds. wyceny, który ponosi ogólną odpowiedzialność za nadzorowanie wszystkich znaczących wycen wartości godziwej, w tym wartości godziwych poziomu 3, i raportuje bezpośrednio do Dyrektora Finansowego.

Zespół ds. wyceny regularnie dokonuje przeglądu istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych i korekt wyceny. Jeżeli do wyceny wartości godziwej wykorzystywane są informacje stron trzecich, takie jak oferty maklerskie lub usługi wyceny, zespół wyceny ocenia dowody uzyskane od stron trzecich na poparcie wniosku, że wycena ta spełnia wymogi MSSF, w tym hierarchię wartości godziwej, w której wyceny powinny być klasyfikowane.

Istotne problemy z wyceną są zgłaszane Komitetowi Audytu.

Przy wycenie wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązań Spółka wykorzystuje w miarę możliwości rynkowe dane obserwowalne.

Wartości godziwe są podzielone na różne poziomy w hierarchii, na podstawie danych wejściowych zastosowanych w technikach wyceny:

- Poziom 1: ceny notowane (niepodlegające korekcje) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania.
- Poziom 2: dane wejściowe inne niż ceny notowane zawarte na poziomie 1, które są obserwowalne dla danego składnika aktywów lub zobowiązania, bezpośrednio (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. na podstawie cen)
- Poziom 3: dane wejściowe do składnika aktywów lub zobowiązania, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane nieobserwowalne)

Jeżeli dane wejściowe użyte do wyceny wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania mogą zostać sklasyfikowane na różnych poziomach hierarchii wartości godziwej, wówczas wycena wartości godziwej jest sklasyfikowana w całości na tym samym poziomie hierarchii wartości godziwej, jako dane wejściowe z najniższego poziomu, który jest znaczący dla całej wyceny.

Spółka nie rozpoznaje przeniesienia między poziomami hierarchii wartości godziwej na koniec okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiła zmiana.

W przypadku zobowiązań finansowych zawartych w Poziomie 1 do określenia wartości godziwej zostały wykorzystane notowania instrumentów na rynku Catalyst.

Z uwagi na fakt, że kontrahenci Spółki należą do Grupy Ghelamco, ryzyko kredytowe kontrahentów zostało określone na poziomie zbieżnym z ryzykiem kredytowym Spółki. Za miarę tego ryzyka przyjęto marżę rynkową obowiązującą dla wyemitowanych przez Spółkę obligacji powiększoną o koszt przygotowania i poręczenia emisji oraz oczekiwaną przez Spółkę marżę zysku.

Wpływ zmiany wyceny na sprawozdanie z sytuacji finansowej

W wyniku zmiany wyceny przychody finansowe za okres zakończony 30.06.2019 r. uległy zwiększeniu o 18 856 zł, natomiast przychody finansowe za okres zakończony 30.06.2018 r. uległy zwiększeniu o kwotę 7 735 zł.

Wrażliwość wyceny do wartości godziwej

Gdyby stopa dyskontowa była o 0,25 punktu procentowego wyższa, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wartość godziwa aktywów finansowych zmniejszyłaby się o 319 tys. zł, a wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r. zmniejszyłby się o 259 tys. zł. Analogicznie, gdyby stopa dyskontowa była o 0,25 punktu procentowego niższa, to wartość godziwa aktywów finansowych zwiększyłaby się o 322 tys. zł, a wynik finansowy zwiększyłby się o 261 tys. zł.

18.9.1. Zmiana wartości godziwej instrumentów finansowych

Poniższa tabela prezentuje zmiany wartości godziwej aktywów finansowych zaklasyfikowanych do poziomu 3 wyceny hierarchii wartości godziwej

	Pożyczki udzielone i objęte obligacje
Saldo na 01 stycznia 2018 r.	838 395
nowo udzielone (kapitał + narosłe odsetki)	156 040
spłacone (kapitał+odsetki)	-147 676
wycena	7 735
Saldo na 30 czerwca 2018 r.	854 494
nowo udzielone (kapitał + narosłe odsetki)	87 657
spłacone (kapitał + odsetki)	-163 373
wycena	-4 577
Saldo na 31 grudnia 2018 r.	774 201
Saldo na 01 stycznia 2019 r.	774 201
nowo udzielone (kapitał + narosłe odsetki)	388 196
spłacone (kapitał + odsetki)	-368 340
wycena	18 856
Saldo na 30 czerwca 2019 r.	812 913

19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku obrotowego

wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych można w następujący sposób uzgodnić do sprawozdania z sytuacji finansowej:

Stan na	2019-06-30	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	177 518	78 143
- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania*	10 540	4 465
	177 518	78 143

*środki zablokowane w związku z wyemitowanymi obligacjami serii PK, PG, PL

20. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

20.1. Zobowiązania warunkowe

Zarówno na dzień 30 czerwca 2019 r., jak i na dzień 31 grudnia 2018 r. jednostka nie posiadała zobowiązań warunkowych.

20.2. Gwarancje otrzymane

Zarówno na dzień 30 czerwca 2019 r., jak i na dzień 31 grudnia 2018 r. jednostka posiadała gwarancje z tytułu poręczenia spłaty obligacji udzielone przez Granbero Holdings Limited.

Typ finansowania	Nominalna kwota obligacji na 30.06.2019 r.	Maksymalna kwota poręczenia (w tys. zł)	Aktualna kwota poręczenia (w tys. zł)
Emisja obligacji do kwoty 250 000 000 pod programem II			
Seria PPD	47 862	450 000	47 862
Emisja obligacji do kwoty 350 000 000 pod programem IV			
Seria PPE	50 000	630 000	50 000
Seria PPF	30 000		30 000
Seria PPG	50 000		50 000
Seria PPH	30 000		30 000
Seria PPI	50 000		50 000
Seria PPJ	20 000		20 000
Seria PPK	25 000		25 000
Seria PPL	35 000		35 000
Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 pod programem V			
Seria PF	115 200	720 000	115 200
Seria PG	147 854		147 854
Seria PH	50 000		50 000
Seria PI	20 000		20 000
Seria PJ	9 080		9 080

Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 pod programem VI			
Seria PPM	35 000	720 000	35 000
Seria PPN	25 000		25 000
Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 pod programem VII			
Seria PK	140 000	720 000	140 000
Seria PL	50 000		50 000
Razem (w tys. zł)	929 996	3 240 000	929 996

21. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 25 lipca 2019 roku, w ramach V-go Programu Emisji Obligacji, Spółka wyemitowała 30.000 sztuk obligacji serii PM o wartości nominalnej 1.000 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6-miesięczny plus marża 4,25%, skierowanych do inwestorów instytucjonalnych, na kwotę ogółem 30.000.000 PLN, z terminem wykupu 25 lipca 2022 roku. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited. Spłata kwoty emisji została objęta poręczeniem spłaty obligacji do kwoty 720.000 tys zł udzielonym przez Granbero Holdings Limited w ramach Programu V emisji obligacji.

W dniu 5 sierpnia 2019 roku, w ramach V-go Programu Emisji Obligacji, Spółka wyemitowała 24.756 sztuk obligacji serii PN o wartości nominalnej 1.000 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6-miesięczny plus marża 4,25%, skierowanych do inwestorów instytucjonalnych, na kwotę ogółem 24.756.000 PLN, z terminem wykupu 5 sierpnia 2022 roku. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited. Spłata kwoty emisji została objęta poręczeniem spłaty obligacji do kwoty 720.000 tys zł udzielonym przez Granbero Holdings Limited w ramach Programu V emisji obligacji.

W dniu 30 września 2019 r. Spółka dokonała częściowego wykupu obligacji serii PPE (ISIN PLGHLMC00222), w kwocie 20.000.000 PLN (obligacje 4 letnie z datą zapadalności w dniu 30 marca 2020 r. o łącznej kwocie w dacie Emisji 50.000.000).

W dniu 30 września 2019 r. Spółka dokonała częściowego wykupu obligacji serii PPF (ISIN PLGHLMC00230) w kwocie 20.000.000 PLN (obligacje 4 letnie z datą zapadalności w dniu 30 marca 2020 r. o łącznej kwocie w dacie Emisji 30.000.000).

W dniu 30 września 2019 r. Spółka dokonała częściowego wykupu obligacji serii PPG (ISIN PLGHLMC00248) w kwocie 20.000.000 PLN (obligacje 4 letnie z datą zapadalności w dniu 30 marca 2020 r. o łącznej kwocie w dacie Emisji 50.000.000).

21.1. Wykupy i nowe Emisje obligacji po dacie bilansowej

Stan na:	wartość początkowa	stan na 01/01/2019	stan na 30/06/2019	wykup obligacji po 30/06/2019	emisje obligacji po 30/06/2019	stan na dzień przygotowania sprawozdania finansowego
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Program emisji obligacji 2014-2019						
Seria PPA	50 000	37 464	0			0
Seria PE	50 000	14 290	0			0
Seria PPB	50 000	50 000	0			0
Seria PPC	30 000	30 000	0			0
Seria PPD	50 000	50 000	47 862			47 862
Seria PPE	50 000	50 000	50 000	(20.000)		30 000
Seria PPF	30 000	30 000	30 000	(20.000)		10 000
Seria PPG	50 000	50 000	50 000	(20.000)		30 000
Seria PPH	30 000	30 000	30 000			30 000
Seria PPI	50 000	50 000	50 000			50 000
Seria PPJ	20 000	20 000	20 000			20 000
Seria PPK	25 000	25 000	25 000			25 000
Seria PPL	35 000	35 000	35 000			35 000
Seria PF	115 200	115 200	115 200			115 200
Seria PG	147 854	147 854	147 854			147 854
Seria PH	50 000	50 000	50 000			50 000
Seria PI	20 000	20 000	20 000			20 000
Seria PJ	9 080	9 080	9 080			9 080
Seria PK	140 000		140 000			140 000
Seria PL	50 000		50 000			50 000
Seria PPM	35 000		35 000			35 000
Seria PPN	25 000		25 000			25 000
Seria PM					30 000	30 000
Seria PN					24 756	24 756
Razem	1 112 134	813 888	929 996	(60.000)	54 756	924 752

22. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie ze stosunku pracy wypłacone członkom Zarządu jednostki w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. wyniosło 162 tys. złotych. W analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego członkowie Zarządu jednostki pobrali wynagrodzenie w wysokości 182 tys. złotych.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej jednostki za okres od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. wyniosło 150 tys. złotych. W okresie od 1 maja 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. poprzedniego roku obrotowego członkowie Rady Nadzorczej jednostki pobrali wynagrodzenie w wysokości 43 tys. złotych. W okresie poprzedzającym dzień 1 maja 2018 r. Rada Nadzorcza nie była jeszcze ukonstytuowana.

W obu porównywanych okresach, w odniesieniu do członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie wystąpiły świadczenia po okresie zatrudnienia, pozostałe świadczenia długoterminowe, świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy oraz płatności na bazie akcji.

23. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 30 września 2019 roku.

Jeroen van der Toolen

Prezes Zarządu

Damian Woźniak

Członek Zarządu

Jarosław Jukiel

Członek Zarządu

Jarosław Zagórski

Członek Zarządu

Joanna Krawczyk-Nasiłowska

Członek Zarządu

Arnold Neuville

Członek Zarządu

Warszawa, 30 września 2019 r.