



Ghelamco Invest Sp. z o.o.

**Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy
zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku**

SPIS TREŚCI

I. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
II. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
III. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH	6
IV. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
1. Informacje ogólne	8
1.1. Informacje o jednostce	8
1.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza	8
1.3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	8
1.4. Porównywalność danych finansowych ujawnionych w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi jednostkowymi 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 2015	9
2.2. Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie	9
2.3. Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE	10
3. Stosowane zasady rachunkowości	12
3.1. Kontynuacja działalności	12
3.2. Podstawa sporządzenia	13
3.3. Przychody z tytułu odsetek i dywidend	13
3.4. Waluty obce	13
3.5. Podatek	14
3.6. Rezerwy	15
3.7. Instrumenty finansowe	15
3.8. Aktywa finansowe	15
3.9. Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe	18
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	19
4.1. Profesjonalny osąd w rachunkowości	20
5. Sprawozdawczość segmentowa	20
6. Przychody finansowe	20
7. Koszty finansowe	20
8. Podatek dochodowy dotyczący działalności kontynuowanej	21
8.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy	21

8.2.	Bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe	21
8.3.	Saldo podatku odroczonego.....	22
9.	Pozostałe aktywa finansowe.....	22
10.	Kapitał podstawowy	23
11.	Kapitał rezerwy	24
12.	Zyski zatrzymane	24
13.	Wyemitowane obligacje	24
14.	Rezerwy	28
15.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	28
16.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	29
17.	Instrumenty finansowe.....	32
17.1.	Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	32
17.2.	Kategorie instrumentów finansowych	33
17.3.	Cele zarządzania ryzykiem finansowym	33
17.4.	Ryzyko rynkowe	34
17.5.	Zarządzanie ryzykiem walutowym	34
17.6.	Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych	34
17.7.	Zarządzanie ryzykiem kredytowym	35
17.8.	Zarządzanie ryzykiem płynności	35
17.9.	Wycena w wartości godziwej	37
18.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	37
19.	Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.....	38
19.1.	Zobowiązania warunkowe.....	38
19.2.	Aktywa warunkowe.....	38
20.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	38
21.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej.....	39
22.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	39
23.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	40

I. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015r.

	Nota	Stan na 31/12/2015 PLN'000	Stan na 31/12/2014 PLN'000
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Pozostałe aktywa finansowe	9	548 908	466 906
Aktywa trwałe razem		548 908	466 906
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			1
Pozostałe aktywa finansowe	9	77 468	8 929
Bieżące aktywa podatkowe	8.2	16	23
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	110 689	140 454
Aktywa obrotowe razem		188 173	149 407
Aktywa razem		<u>737 081</u>	<u>616 313</u>
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Wyemitowany kapitał podstawowy	10	25 150	25 150
Kapitał rezerwowy	11	10 436	9 244
Zyski zatrzymane	12	4 357	2 474
Razem kapitał własny		39 943	36 868
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe obligacje	13	620 112	503 872
Rezerwa na podatek odroczoney	8.3	1 063	313
Zobowiązania długoterminowe razem		621 175	504 185
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15	94	933
Krótkoterminowe obligacje	13	72 805	72 277
Rezerwy krótkoterminowe	14	3 064	2 050
Zobowiązania krótkoterminowe razem		75 963	75 260
Zobowiązania razem		697 138	579 445
Pasywa razem		<u>737 081</u>	<u>616 313</u>

II. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 DO 31 GRUDNIA 2015r.

	Nota	Okres zakończony 31/12/2015 PLN'000	Okres zakończony 31/12/2014 PLN'000
Koszty zarządu		(579)	(593)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(579)	(593)
Przychody finansowe	6	51 103	46 119
Koszty finansowe	7	(46 699)	(44 112)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		3 825	1 414
Podatek dochodowy	8.1	(750)	(222)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		3 075	1 192
ZYSK (STRATA) NETTO		3 075	1 192
Pozostałe całkowite dochody netto			
Pozostałe całkowite dochody netto razem		-	-
SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		3 075	1 192

III. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 DO 31 GRUDNIA 2015r.

	Nota	Okres zakończony 31/12/2015	Okres zakończony 31/12/2014
		PLN'000	PLN'000
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk za rok obrotowy		3 075	1 192
Korekty:			
Koszt podatku dochodowego ujęty w wyniku		750	222
Koszty finansowe ujęte w wyniku		46 699	44 112
Przychody z inwestycji ujęte w wyniku		(51 103)	(46 119)
		(579)	(593)
Zmiany w kapitale obrotowym:			
(Zwiększenie) / zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		1	0
Zwiększenie salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(839)	712
Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerw		1 014	750
Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej		(403)	869
Podatek dochodowy			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(403)	869
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Płatności z tytułu nabycia aktywów finansowych		(225 328)	(239 947)
Wpływy z wykupu aktywów finansowych		110 702	150 580
Otrzymane odsetki		15 156	11 029
Środki pieniężne netto (wydane) / wygenerowane w związku z działalnością inwestycyjną		(99 470)	(78 338)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu wydania udziałów		0	0
Wpływy z tytułu emisji papierów dłużnych		179 598	275 890
Wykup papierów dłużnych		(59 000)	(76 800)
Odsetki zapłacone		(41 052)	(30 819)
Płatności z tytułu kosztów emisji papierów dłużnych		(9 438)	(13 965)
Prowizje z tytułu wczesniejszej spłaty			(2 398)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		70 108	151 908
Zwiększenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(29 765)	74 439
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu sprawozdawczego		140 454	66 015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu sprawozdawczego	18	110 689	140 454

IV. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2015r.

	Kapitał podstawowy	Kapitał rezerwowy ogółem	Zyski zatrzymane	Razem
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Stan na 31 grudnia 2013 roku	25 150	5 565	4 961	35 676
Zysk netto za rok obrotowy 2014			1 192	1 192
Suma całkowitych dochodów	-	-	1 192	1 192
Przeniesienie zysku do kapitału rezerwowego		3 679	(3 679)	
Stan na 31 grudnia 2014 roku	25 150	9 244	2 474	36 868
Zysk netto za rok obrotowy 2015			3 075	3 075
Suma całkowitych dochodów			3 075	3 075
Przeniesienie zysku do kapitału rezerwowego		1 192	(1 192)	
Stan na 31 grudnia 2015 roku	25 150	10 436	4 357	39 943

V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce

Spółka Ghelamco Invest Sp. o.o. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 10 grudnia 2003 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy ul. Wołoskiej 22. Aktualnie Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie rejonowym w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000185773.

Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego 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 powołany w listopadzie 2015r.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku struktura udziałowców jednostki jest następująca:

Podmiot	Siedziba	Ilość udziałów	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosów
Granbero Holdings Limited	Cypr	50 300	100%	100%
Razem			100,00%	100,00%

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy.

Podstawowa działalność jednostki obejmuje:

1. Działalność holdingów finansowych
2. Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych
3. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy 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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi

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

1.5. Zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego

W okresie objętym niniejszym jednostkowym sprawozdaniem finansowym, nie wystąpiły zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego.

2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

2.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2015

Następujące standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2015:

- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty”** - zatwierdzona w UE w dniu 13 czerwca 2014 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 roku lub po tej dacie).

W/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości jednostki.

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

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- **Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”** – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach - zatwierdzone w UE w dniu 24 listopada 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie). Zmiany dostarczają nowe wskazówki w zakresie sposobu rozliczania nabycia udziałów we wspólnych operacjach mającego formę przedsięwzięcia.
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień - zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie). Zmiany do MSR 1 mają na celu zachęcanie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w

sprawozdaniu finansowym jednostki. Na przykład, zmiany określają jasno, że istotność ma zastosowanie do całości sprawozdania finansowego oraz że włączanie nieistotnych informacji może zmniejszyć przydatność ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Ponadto zmiany wyjaśniają, że jednostki powinny korzystać z profesjonalnego osądu w celu ustalenia, gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne”** – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 2 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie). Zmiany precyzują, że stosowanie metod opartych na przychodach do obliczania amortyzacji środka trwałego nie jest właściwe, ponieważ przychody uzyskane z działalności, która obejmuje wykorzystanie aktywów na ogół odzwierciedla czynniki inne niż konsumowanie korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów. Zmiany precyzują również, że przyjęcie przychodu jako podstawy pomiaru zużycia korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów niematerialnych jest co do zasady uważane za nieodpowiednie. Dopuszczalne są jednak odstępstwa od tej zasady w ściśle określonych okolicznościach.
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo”** – Rolnictwo: uprawy roślinne - zatwierdzone w UE w dniu 23 listopada 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie). Zmiany włączają uprawy roślinne, które są wykorzystywane wyłącznie w celu wzrostu produktów, w zakres MSR 16 i w związku z tym rozliczane one są w taki sam sposób jak rzeczowe aktywa trwałe.
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie), zostały opublikowane przez RMSR w dniu 21 listopada 2013 roku. Pomniejsze zmiany dotyczą zakresu zastosowania standardu do składek od pracowników lub osób trzecich płaconych na rzecz programów określonych świadczeń. Celem zmian jest uproszczenie rozliczania składek, które są niezależne od liczby przepracowanych lat pracy (np. składek pracowniczych obliczanych jako stały procent wynagrodzenia).
- **Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych - zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie). Zmiany mają na celu przywrócenie metody praw własności jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych w jednostkowych sprawozdaniach finansowych jednostek.
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie).
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 15 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie).

2.3. Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do

standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 31 grudnia 2015 nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie), opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku jest standardem zastępującym MSR 39 „Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena”. MSSF 9 określa wymogi w zakresie ujmowania i wyceny, utraty wartości, zaprzestania ujmowania oraz rachunkowości zabezpieczeń.

Klasyfikacja i wycena - MSSF 9 wprowadza nowe podejście do klasyfikacji aktywów finansowych, która uzależniona jest od charakterystyki przepływów pieniężnych oraz modelu biznesowego związanymi z danymi aktywami. Takie jednolite podejście oparte na zasadach zastępuje istniejące wymagania oparte na regułach zgodnie z MSR 39. Nowy model skutkuje również ujednoczeniem modelu utraty wartości w stosunku do wszystkich instrumentów finansowych.

Utrata wartości - MSSF 9 wprowadza nowy model utraty wartości ustalonej w oparciu o oczekiwane straty, który wymaga bieżącego uznawania oczekiwanych strat kredytowych. W szczególności, nowy standard wymaga, aby jednostki ujmowały oczekiwane straty kredytowe w momencie kiedy instrumenty finansowe są ujmowane po raz pierwszy oraz ujmowały wszelkie oczekiwane straty z całego okresu życia instrumentów w szybszy niż dotychczas sposób.

Rachunkowość zabezpieczeń - MSSF 9 wprowadza zreformowany model rachunkowości zabezpieczeń, z rozszerzonymi wymaganiami ujawnień o działalności zarządzania ryzykiem. Nowy model stanowi znaczącą zmianę rachunkowości zabezpieczeń, która ma na celu dostosowanie zasad rachunkowości do praktycznej działalności zarządzania ryzykiem.

Własne ryzyko kredytowe - MSSF 9 usuwa zmienność wyniku finansowego, powodowaną przez zmiany ryzyka kredytowego zobowiązań wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej. Ta zmiana oznacza, że zyski na zobowiązaniach spowodowane pogorszeniem własnego ryzyka kredytowego jednostki nie są ujmowane w rachunku zysków i strat.

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie), został opublikowany przez RMSR w dniu 30 stycznia 2014 roku. Standard ten ma na celu umożliwienie podmiotom stosującym MSSF po raz pierwszy, a które obecnie ujmują odroczone salda z działalności regulacyjnej zgodnie z ich poprzednimi ogólnie przyjętymi zasadach rachunkowości, kontynuację ujmowania tych sald po przejściu na MSSF.
- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie), został opublikowany przez RMSR w dniu 28 maja 2014 roku. Standard ten określa, w jaki sposób i kiedy ujmuje się przychody, jak i wymaga dostarczenia bardziej szczegółowych ujawnień. Standard zastępuje MSR 18 „Przychody”, MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” oraz wiele interpretacji związanych z ujmowaniem przychodów. Standard ma zastosowanie do prawie wszystkich umów z klientami (główne wyjątki dotyczą umów leasingowych, instrumentów finansowych oraz umów ubezpieczeniowych). Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w taki sposób, aby odzwierciedlić transfer towarów lub usług na rzecz klientów oraz w takiej kwocie, które odzwierciedla wysokość wynagrodzenia (tj. płatność), do którego spółka spodziewa się uzyskać prawo w zamian za towary lub usługi. Standard dostarcza również wytyczne ujmowania transakcji, które nie były szczegółowo regulowane przez dotychczasowe standardy (np. przychody z usług czy modyfikacje umów) jak i dostarcza obszerniejsze wyjaśnienia na temat ujmowania umów wieloelementowych.
- **MSSF 16 „Leasing”** został wydany przez RMSR w dniu 13 stycznia 2016 roku. Zgodnie z MSSF 16 leasingobiorca ujmuje prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania składnika aktywów jest traktowane podobnie jak inne aktywa niefinansowe i odpowiednio amortyzowane. Zobowiązania z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej opłat leasingowych płatnych w okresie leasingu, zdyskontowanej o stopę zawartą w leasingu, jeżeli jej ustalenie nie jest trudne. Jeżeli nie można łatwo określić tej stopy, leasingobiorca stosuje końcową stopę procentową. W odniesieniu do klasyfikacji leasingu u leasingodawców, przeprowadza się ją tak samo jak zgodnie z MSR 17 – tj. jako leasing

operacyjny lub finansowy. U leasingodawcy leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, jeżeli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków z tytułu posiadania odnośnych aktywów. W przeciwnym przypadku leasing jest klasyfikowany jako leasing operacyjny. W leasingu finansowym leasingodawca rozpoznaje przychody finansowe przez okres leasingu, w oparciu o stałą okresową stopę zwrotu na inwestycji netto. Leasingodawca ujmuje płatności leasingu operacyjnego w przychody liniowo lub w inny systematyczny sposób, jeśli lepiej odzwierciedla wzór otrzymywania korzyści z wykorzystania odnośnych aktywów.

- **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 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie), opublikowane w dniu 11 września 2014 roku. Zmiany mają na celu usunięcie sprzeczności między wymogami MSR 28 a MSSF 10 oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie), opublikowane w dniu 18 grudnia 2014 roku. Pomniejsze zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 28 wprowadzają wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych. Zmiany dostarczają także, w szczególnych okolicznościach, pewne zwolnienia w tym aspekcie.
- **Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień zostały wydane przez RMSR w dniu 29 stycznia 2016 roku. Zmiany doprecyzowujące MSR 7 mają na celu poprawę informacji przekazywanych na rzecz użytkowników sprawozdań finansowych o działalności finansowej jednostki. Zmiany wymagają, aby jednostka wystosowała ujawnienia umożliwiające użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę zmian zobowiązań wynikających z działalności finansowej, w tym zarówno zmian wynikających z przepływów pieniężnych jak i niepieniężnych.
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat zostały wydane przez RMSR w dniu 19 stycznia 2016 roku. Zmiany do MSR 12 wyjaśniają sposób wykazywania aktywów z tytułu odroczonego podatku w związku z instrumentami dłużnymi wycenianymi w wartości godziwej.

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

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

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

3. Stosowane zasady rachunkowości

3.1. Kontynuacja działalności

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej jednostki.

3.2. Podstawa sporządzenia

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości w szczególności „MSR” 27 – Skonsolidowane i Jednostkowe Sprawozdania Finansowe, „MSR” 1 – Prezentacja Sprawozdań Finansowych, „MSR 7” – Rachunek Przepływów Pieniężnych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do jednostkowej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania jednostkowego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, za wyjątkiem niektórych instrumentów finansowych, które są wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Koszt historyczny ustalany jest co do zasady na bazie wartości godziwej dokonanej zapłaty za dobra lub usługi.

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 17 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.

3.3. Przychody z tytułu odsetek i dywidend

Przychód z dywidendy ujmowany jest w chwili ustanowienia prawa udziałowca do jej otrzymania (pod warunkiem, że zachodzi prawdopodobieństwo uzyskania przez jednostkę korzyści ekonomicznych oraz że da się wiarygodnie wycenić wysokość przychodu).

Dochód odsetkowy ze składnika aktywów finansowych ujmuje się, jeżeli zachodzi prawdopodobieństwo uzyskania przez jednostkę korzyści ekonomicznych, a kwota dochodu da się wiarygodnie wycenić. Dochód odsetkowy rozlicza się w czasie w odniesieniu do nierozliczonej kwoty kapitału i przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne prognozowane na okres ekonomicznej użyteczności składnika aktywów finansowych do kwoty wartości bilansowej tego składnika aktywów w momencie początkowego ujęcia.

3.4. 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. Pozycje niepieniężne wyceniane są według kosztu historycznego.

Różnice kursowe powstałe na pozycjach pieniężnych ujmuje się w wynik okresu, w którym powstają.

3.5. Podatek

Podatek dochodowy jednostki obejmuje podatek bieżący do zapłaty oraz podatek odroczony.

3.5.1. 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 2011 r. Nr 74 poz. 397 z późn. zm.) Za 2015 r. Spółka wpłacała zaliczki na CIT na zasadach ogólnych. Od 1 stycznia 2016 płaci miesięczne zaliczki na podatek dochodowy od osób prawnych według uproszczonej metody określonej w art. 25 ust.6 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

3.5.2. 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.

Ujmuje się rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego od dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, chyba że jednostka jest w stanie kontrolować odwrócenie różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, że różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu w dającej się przewidzieć przyszłości. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikające z ujemnych różnic przejściowych związanych z takimi inwestycjami i udziałami są ujmowane tylko do tego stopnia, że jest prawdopodobne, że będą wystarczające zyski podlegające opodatkowaniu, na podstawie których będzie można wykorzystać korzyści podatkowe wynikające z różnic przejściowych oraz że oczekuje się, iż różnice przejściowe ulegną odwróceniu w dającej się przewidzieć przyszłości.

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.

3.5.3. Podatek bieżący i odroczony za bieżący okres

Podatek bieżący i odroczony ujmuje się w wynik, z wyjątkiem przypadków dotyczących pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym. W takiej sytuacji podatek bieżący i

odroczony ujmuje się również odpowiednio w pozostałych 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.

3.6. 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.

3.6.1. 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.

3.7. Instrumenty finansowe

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

Pierwotnie wycenia się je 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.

3.8. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe klasyfikuje się do następujących kategorii: aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik (WGPW), inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (UTW), dostępne do sprzedaży (DDS) oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych i określa się ją w chwili początkowego ujęcia. Aktywa finansowe nabyte lub sprzedane w ramach standardowych transakcji ujmuje się i wyksięguje w dacie transakcji. Standardowe transakcje to transakcje nabycia lub sprzedaży aktywów finansowych wymagające dostarczenia tych aktywów w terminie ustalonym w regulacjach lub konwencjach przyjętych na rynku.

3.8.1. Metoda efektywnej stopy procentowej

Metoda efektywnej stopy procentowej to sposób obliczania zamortyzowanego kosztu instrumentu dłużnego i alokacji dochodu 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 instrumentu dłużnego lub - w razie konieczności - w krótszym okresie, do wartości bilansowej netto w chwili początkowego ujęcia.

Dochód jest ujmowany na bazie efektywnej stopy procentowej instrumentów dłużnych innych niż aktywa finansowe sklasyfikowane jako na WGPW.

3.8.2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik (WGPW)

Aktywa finansowe są klasyfikowane jako wyceniane w WGPW kiedy te aktywa finansowe są przeznaczone do obrotu albo są wyznaczone do wyceny w WGPW.

Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do obrotu, jeżeli:

- został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości; lub
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi jednostka zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i nie działającym jako zabezpieczenie.

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w WGPW są wykazywane w wartości godziwej, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmowane są w wynik. Zysk lub strata ujęte w wyniku obejmują wszelkie dywidendy lub odsetki uzyskane od aktywów finansowych i są wykazywane w linii pozostałe przychody lub koszty finansowe.

3.8.3. Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (UTW)

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niepochodne aktywa finansowe o stałej lub mieszanej charakterystyce płatności i ustalonych terminach wymagalności, które jednostka zamierza i jest w stanie utrzymać do takiego terminu. Po początkowym ujęciu inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według kosztu zamortyzowanym metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości.

3.8.4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (DDS)

Aktywa finansowe DDS to niepochodne aktywa finansowe sklasyfikowane jako DDS lub niezaliczone do (a) pożyczek i należności, (b) UTW, (c) WGPW.

Jako DDS klasyfikuje się umarzalne bony notowane na giełdzie będące w posiadaniu jednostki, wykazywane w wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Jednostka zainwestowała również w udziały nienotowane na aktywnych rynkach, także klasyfikowane jako DDS i wykazywane w wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego (ponieważ zdaniem zarządu ich wartość godziwą da się wiarygodnie wycenić). Zmiany wartości bilansowej pieniężnych aktywów finansowych DDS związane ze zmianami kursów wymiany walut (patrz niżej), dochód odsetkowy obliczony metodą efektywnej stopy procentowej oraz dywidendy z inwestycji kapitałowych DDS ujmuje się w wynik. Inne zmiany wartości bilansowych aktywów finansowych DDS ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach i kumuluje w pozycji kapitału z przeszacowania. W chwili zbycia inwestycji lub stwierdzenia jej utraty wartości skumulowany zysk lub strata uprzednio wykazywane w kapitale z przeszacowania inwestycji przenosi się na wynik.

Dywidendę z instrumentów kapitałowych DDS ujmuje się w wynik w chwili nabycia przez jednostkę prawa do dywidendy.

Wartość godziwą pieniężnych aktywów finansowych DDS denominowanych w walutach obcych określa się w tej walucie i przelicza po kursie spotowym obowiązującym na koniec okresu sprawozdawczego. Dodatkowo lub ujemne różnice kursowe ujmowane w wynik określa się na podstawie kosztu zamortyzowanego składnika aktywów pieniężnych. Inne dodatnie i ujemne różnice kursowe ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

Inwestycje kapitałowe DDS nienotowane na aktywnym rynku, których wartości godziwej nie da się wiarygodnie wycenić oraz instrumenty pochodne powiązane z nimi i rozliczane w formie przekazania takich nienotowanych inwestycji kapitałowych, wycenia się według kosztu pomniejszonym o utratę wartości na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

3.8.5. Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to niepochodne instrumenty finansowe o stałych lub możliwych do określenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności (w tym należności z tytułu dostaw i usług, salda bankowe i środki na rachunkach) wycenia się według kosztu zamortyzowanego metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości.

Dochód odsetkowy ujmuje się stosując efektywną stopę procentową z wyjątkiem należności krótkoterminowych, przy których ujmowane dyskonta byłyby nieznaczące.

3.8.6. Utrata wartości aktywów finansowych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego przeprowadza się analizę aktywów finansowych z wyjątkiem WGPW celem stwierdzenia występowania przesłanek utraty wartości. Uznaje się, że nastąpiła utrata wartości aktywów finansowych w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek wskazujących, że w wyniku jednego lub kilku zdarzeń po dacie początkowego ujęcia danego składnika aktywów szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne z inwestycji uległy zmniejszeniu.

W przypadku inwestycji kapitałowych DDS za obiektywną przesłankę utraty wartości uznaje się znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu.

Dla wszystkich innych rodzajów aktywów finansowych obiektywne przesłanki utraty wartości mogą obejmować:

- znaczące trudności finansowe emitenta lub kontrahenta;
- naruszenie umowy, np. niewywiązanie się lub opóźnienie w płatności odsetek lub kapitału;
- prawdopodobieństwo upadłości lub restrukturyzacji finansowej firmy dłużnika;
- zniknięcie aktywnego rynku danego składnika aktywów finansowych wskutek trudności finansowych.

Dla pewnych kategorii aktywów finansowych – np. należności z tytułu dostaw i usług, aktywów, które indywidualnie nie utraciły wartości dodatkowo przeprowadza się zbiorową ocenę występowania przesłanek utraty wartości. Obiektywne przesłanki utraty wartości dotyczące portfela należności mogą obejmować doświadczenia jednostki z egzekwowaniem płatności, zwiększenie liczby płatności opóźnionych powyżej 90 dni w portfelu oraz zauważalne zmiany krajowych lub lokalnych warunków ekonomicznych korelujące z niewywiązywaniem się z zapłaty należności.

Utrata wartości składnika aktywów finansowych wycenianego zgodnie z zasadami zamortyzowanego kosztu będzie równa różnicy między wartością bilansową tego składnika aktywów a wartością bieżącą prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych według jego pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Utrata wartości składnika aktywów finansowych wycenianego według kosztu będzie równa różnicy między wartością bilansową tego składnika aktywów a wartością bieżącą prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych według bieżącej rynkowej stopy zwrotu podobnego składnika aktywów finansowych. Taki odpis nie ulega odwróceniu w późniejszych okresach.

Wartość bilansowa składnika aktywów finansowych ulega bezpośredniemu obniżeniu o kwotę odpisu z tytułu utraty wartości, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową redukuje się przy

pomocy konta rezerwy. W przypadku uznania należności z tytułu dostaw i usług za nieściągalne odpisuje się je w ciężar konta rezerwy. W przypadku odzyskania uprzednio spisanej kwoty dopisuje się ją do salda na koncie rezerwy. Zmiany wartości bilansowej konta rezerwy ujmuje się w wynik.

W przypadku utraty wartości składnika aktywów finansowych DDS skumulowane zyski lub straty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach przenosi się na wynik finansowy danego okresu.

Jeżeli utrata wartości aktywów finansowych wycenianych według kosztu zamortyzowanego ulegnie zmniejszeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym, a zmniejszenie to można obiektywnie powiązać ze zdarzeniem, które nastąpiło po ujęciu utraty wartości, odpis z tego tytułu ulega odwróceniu przez wynik finansowy w kwocie bilansowej inwestycji na dzień odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości nieprzekraczającej kosztu zamortyzowanego obliczonego bez uwzględnienia utraty wartości.

3.8.7. 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 różnicę między jego wartością bilansową a sumą otrzymanej i należnej zapłaty oraz skumulowanego zysku lub straty ujętych w pozostałych całkowitych dochodach i skumulowanych w kapitale własnym ujmuje się w 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 pozostałych całkowitych dochodach ujmuje się w wynik. Skumulowany zysk lub stratę uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach alokuje się między część składnika aktywów nadal ujmowaną w bilansie a część wyksięgowaną odpowiednio do relatywnej wartości godziwej obu tych części.

3.9. Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe

3.9.1. 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.

3.9.2. 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.

3.9.3. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako „wyceniane w WGPW” lub jako „pozostałe zobowiązania finansowe”.

3.9.3.1. Zobowiązania finansowe wyceniane w WGPW

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu lub wyznaczone jako wyceniane w WGPW.

Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- 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 nie działającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązania finansowe inne niż zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu 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 aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami jednostki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu do pozycji wycenianych w WGPW.

Zobowiązania finansowe wyceniane w WGPW są wykazywane w wartości godziwej, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmują 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.

3.9.3.2. 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 bilansowej netto w chwili początkowego ujęcia.

3.9.3.3. 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 ujmują się w wynik.

4. 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.

4.1. Profesjonalny osąd w rachunkowości

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.

4.1.1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Zarząd dokonał przeglądu posiadanych przez jednostkę aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności w świetle wymogów utrzymania progów kapitałowych i płynności i potwierdził zdolność jednostki do utrzymania tych aktywów do terminu wymagalności. Wartość bilansowa aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności wynosi 626,38 mln PLN (na 31 grudnia 2014: 475,84 mln PLN). Szczegółowe informacje o tych aktywach zamieszczono w Nocie 9.

5. Sprawozdawczość segmentowa

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.

6. Przychody finansowe

	Okres zakończony 31/12/2015	Okres zakończony 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Przychody odsetkowe:		
Odsetki od środków na rachunku bankowym		7
Lokaty bankowe	137	52
Odsetki dotyczące zakupionych obligacji SPV	50 966	46 060
Razem	<u>51 103</u>	<u>46 119</u>

Nie zostały ujęte żadne przychody w odniesieniu do pożyczek, należności czy aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności, inne niż wyżej ujawnione.

7. Koszty finansowe

	Okres zakończony 31/12/2015	Okres zakończony 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Koszty odsetkowe:		
Odsetki od wyemitowanych obligacji	38 631	36 210
Pozostałe koszty odsetkowe		7
Koszty odsetkowe razem od zobowiązań finansowych	38 631	36 217
Pozostałe koszty finansowe:		
Premia za przedterminowy wykup obligacji		2 398
Pozostałe koszty finansowe	8 068	5 497
Razem	<u>46 699</u>	<u>44 112</u>

8. Podatek dochodowy dotyczący działalności kontynuowanej

8.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy

	Okres zakończony 31/12/2015	Okres zakończony 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Podatek bieżący		780
Podatek odroczony	(750)	(558)
Koszt podatkowy ogółem ujęty w roku bieżącym z działalności kontynuowanej	<u>750</u>	<u>222</u>

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:

	Rok zakończony 31/12/2015	Rok zakończony 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Zysk przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	3 825	1 414
Koszt podatku dochodowego wg stawki 19% (2014 19%)	727	269
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	23	-
Przychody nie podlegające opodatkowaniu		(47)
Koszt podatku dochodowego ujęty w wynik z działalności kontynuowanej	<u>750</u>	<u>222</u>

Stawka podatkowa zastosowana w powyższym uzgodnieniu na lata 2015 i 2014 wynosi 19% i stanowi ona podatek dochodowy od osób prawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami w Polsce.

8.2. Bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe

	Stan na 31/12/2015	Stan na 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Bieżące aktywa podatkowe		
Należności z tyt. podatku VAT	16	23
	<u>16</u>	<u>23</u>
Bieżące zobowiązania podatkowe		
Zobowiązania z tyt. podatku CIT	0	714
	<u>0</u>	<u>714</u>

8.3. Saldo podatku odroczonego

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

	Stan na 31/12/2015	Stan na 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-
Rezerwa na podatek odroczonego	1 063	313
	1 063	313

Okres zakończony 31/12/2015	Stan na początek okresu	Ujęte w wynik	Stan na koniec okresu
	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Różnice przejściowe dotyczące (rezerw) / aktywów z tytułu podatku odroczonego:			
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji	2 551	(9)	2 542
Rezerwy na koszty	389	139	528
Strata podatkowa podlegająca odliczeniu	3 173	2 442	5 615
Niezrealizowane różnice kursowe	55	86	141
Należności z tytułu odsetek od kupionych obligacji i pożyczek	(8 370)	(3 950)	(12 320)
Wycena instrumentów finansowych wg zamortyzowanego kosztu	1 889	542	2 431
Razem:	(313)	(750)	(1 063)
Pozostałe	-	-	-
Razem aktywa (rezerwy) z tytułu podatku odroczonego	(313)	(750)	(1 063)

9. Pozostałe aktywa finansowe

	Stan na 31/12/2015	Stan na 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Inwestycje - obligacje i pożyczki wykazane wg kosztu zamortyzowanego		
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	273 244	
Zakupione obligacje od jednostek powiązanych	353 132	475 835
Razem:	626 376	475 835
Aktywa obrotowe		
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	470	
Zakupione obligacje od jednostek powiązanych	76 998	8 929
Aktywa obrotowe	77 468	8 929
Aktywa trwałe		
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	272 774	
Zakupione obligacje od jednostek powiązanych	276 134	466 906
Aktywa trwałe	548 908	466 906

Skrócony opis zdarzenia księgowego tj. konwersji obligacji na pożyczki i założenia dotyczące konwersji:

Z uwagi na zmieniające się wymogi informacyjne nakładane na emitentów obligacji, w celu zapewnienia efektywnego zarządzania finansowaniem dla spółek celowych z Grupy, jednostka podpisała umowy z wybranymi jedenastoma spółkami celowymi, w wyniku których dokonana została konwersja obligacji wyemitowanych przez te spółki na pożyczki zaciągnięte przez te spółki. Przyjęto następujące warunki konwersji obligacji na pożyczki:

- pożyczki zostały udzielone na warunkach rynkowych,
- nominal każdej nowo powstałej pożyczki został ustalony jako wartość nominalu konwertowanej obligacji powiększona o odsetki naliczone według stopy nominalnej i pomniejszona o spłatę naliczonych odsetek,
- nie uiszczano ani nie pobierano prowizji/opłat za dokonanie konwersji

Saldo obligacji objętych wyłączeniem z bilansu w wartości bilansowej według zamortyzowanego kosztu oraz w wartości nominalnej.

W dacie konwersji tj. 30 czerwca 2015r. z bilansu wyłączono obligacje wyemitowane przez spółki celowe. Łączna wartość bilansowa wyłączanych obligacji była równa 106.351 k PLN, ich łączny nominal wynosił 85.960 k PLN, a naliczone odsetki według stopy nominalnej wynosiły 20.391 k PLN. W dacie konwersji spłacone zostały odsetki w łącznej kwocie 20.391 k PLN.

Saldo pożyczek ujętych w bilansie w wartości bilansowej (według zamortyzowanego kosztu) oraz w wartości nominalnej

W tej samej dacie (tj. dacie konwersji) ujęto w bilansie pożyczki udzielone spółkom celowym o łącznej wartości bilansowej równej 106.351 k PLN. Wartość nominalna nowo ujętych pożyczek wyniosła 106.351 k PLN.

Jednostka posiada należności z tytułu udzielonych pożyczek oraz obligacje emitowane przez spółki celowe z Grupy Ghelamco stanowiące źródło dochodu ze zmiennego oprocentowania. Średnia ważona stopa oprocentowania tych papierów wartościowych wynosi 11,02 % rocznie (12,23% rocznie w roku 2014). Terminy wymagalności tych obligacji oraz daty zapadalności udzielonych pożyczek wynoszą od 1 do 84 miesięcy od dnia bilansowego. Żadne z tych aktywów nie są przeterminowane ani objęte odpisem aktualizującym na koniec okresu sprawozdawczego.

10. Kapitał podstawowy

	Stan na 31/12/2015	Stan na 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Kapitał podstawowy	25 150	25 150
Nadwyżka ze sprzedaży akcji	-	-
	25 150	25 150

Kapitał zakładowy składa się z 50.300 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Całość udziałów znajduje się w posiadaniu Granbero Holdings Limited.

11. Kapitał rezerwowy

	Stan na 31/12/2015	Stan na 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Kapitał rezerwowy o charakterze ogólnym	10 436	9 244
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
	10 436	9 244

12. Zyski zatrzymane

	Stan na 31/12/2015	Stan na 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Zyski zatrzymane	4 357	2 474

	Okres zakończony 31/12/2015	Okres zakończony 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Stan na początek okresu sprawozdawczego	2 474	4 961
Zysk netto	3 075	1 192
Podwyższenie kapitału rezerwowego z zysków zatrzymanych	(1 192)	(3 679)
Stan na koniec okresu sprawozdawczego	4 357	2 474

Zarząd Spółki proponuje zysk bieżącego roku przeznaczyć na kapitał rezerwowy.

13. Wyemitowane obligacje

	Stan na 31/12/2015	Stan na 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Zabezpieczone poręczeniem udziałowca – wg kosztu zamortyzowanego		
Obligacje krótkoterminowe	72 805	72 277
Obligacje długoterminowe	620 112	503 872
	692 917	576 149

W dniu 21 lipca 2011 roku Emitent wyemitował trzyletnie obligacje na kwotę 150.000.000 PLN (obligacje na okaziciela Serii A oznaczonej GHEL A 210714, kod ISIN PLGHLMC00016). Są to obligacje z kuponem o oprocentowaniu zmiennym, płatnym w okresach półrocznych w wysokości 6-miesięczny WIBOR plus marża w wysokości 5%. Data wykupu obligacji została określona na dzień 21 lipca 2014 roku. Obligacje były notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst organizowanym przez BondSpot. Obligacje były zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings LTD („Gwaranta”). Obligacje zostały wykupione w całości.

W dniu 29 sierpnia 2011 roku Emitent wyemitował trzyletnie obligacje na kwotę 50.000.000 PLN (obligacje na okaziciela Serii B oznaczonej GHBL B 210714 (ISIN PLGHLMC00024). Są to obligacje z kuponem o oprocentowaniu zmiennym, płatnym w okresach półrocznych w wysokości 6-miesięczny WIBOR plus marża 5%. Data wykupu obligacji została określona na dzień 21 lipca 2014 roku. Obligacje były notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalystr organizowanym przez BondSpot. Obligacje były zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Obligacje zostały wykupione w całości.

W dniu 19 kwietnia 2012 roku Emitent wyemitował trzyletnie obligacje na kwotę 132.500.000 PLN (obligacje na okaziciela Serii C oznaczonej GHBL C 200415 (ISIN PLGHLMC00032). Są to obligacje z kuponem o oprocentowaniu zmiennym, płatnym w okresach półrocznych w wysokości 6-miesięczny WIBOR plus marża 6%. Data wykupu obligacji została określona na dzień 20 kwietnia 2015 roku. Obligacje były notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalystr organizowanym przez BondSpot. Obligacje były zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Obligacje zostały wykupione w całości.

W dniu 3 sierpnia 2012 roku Emitent wyemitował trzyletnie obligacje Serii D oznaczonej GHBL D 200415 (ISIN PLGHLMC00040) na kwotę 4.600.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 6% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 20 kwietnia 2015 roku. Obligacje były notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalystr organizowanym przez BondSpot. Obligacje były zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Obligacje zostały wykupione w całości.

W dniu 12 lipca 2013 roku Emitent wyemitował trzyletnie obligacje Serii E oznaczonej GHBL E 120716 (ISIN PLGHLMC00057) na kwotę 20.000.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 12 lipca 2016 roku. Obligacje są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalystr organizowanym przez BondSpot. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 14 sierpnia 2013 roku Emitent wyemitował trzyletnie obligacje Serii F oznaczonej GHBL F 120816 (ISIN PLGHLMC00065) na kwotę 9.200.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 12 sierpnia 2016 roku. Obligacje są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalystr organizowanym przez BondSpot. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 14 listopada 2013 roku Emitent wyemitował trzyletnie obligacje Serii G oznaczonej GHBL G 141116 (ISIN PLGHLMC00081) na kwotę 6.530.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 14 listopada 2016 roku. Obligacje są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalystr organizowanym przez BondSpot. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 10 grudnia 2013 roku, Emitent ustanowił na okres 3 lat, I program publicznych emisji obligacji w ramach którego emitent może dokonywać publicznych i niepublicznych ofert obligacji, o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach programu i niewykupionych obligacji do kwoty 250.000.000 PLN. Wszystkie obligacje emitowane w ramach I programu zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W ramach I programu publicznych emisji obligacji, Spółka wyemitowała:

- w dniu 29 stycznia 2014 roku, 4-letnie obligacje Serii PA (ISIN PLGHLMC00099) na kwotę 114.520.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 29 stycznia 2018 roku. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO BondSpot.
- w dniu 11 kwietnia 2014 roku, obligacje o dacie wykupu przypadającej 11 lipca 2018 roku, Serii PB (ISIN PLGHLMC00107) na kwotę 120.360.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę

procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 5% w skali roku. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO BondSpot.

W dniu 25 kwietnia 2014 roku, Spółka wyemitowała 4-letnie obligacje Serii H (ISIN PLGHLMC00115) na kwotę 27.170.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową Wibor 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 25 kwietnia 2018 roku. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO BondSpot. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 7 marca 2014 roku, w oparciu o stosowną uchwałę wspólnika oraz zarządu, Emitent ustanowił II program publicznych emisji obligacji w ramach którego emitent w okresie ważności prospektu emisyjnego Spółki (tj. w okresie 12 miesięcy) będzie mógł dokonywać ofert obligacji do kwoty 250.000.000 PLN. Wszystkie obligacje emitowane w ramach II programu są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Ważność Programu zakończyła się wraz z ważnością prospektu tj. 12 listopada 2015r.

W dniu 12 czerwca 2014 roku Emitent, na podstawie uchwały nr 1 Zgromadzenia Wspólników Emitenta oraz na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta, ustanowił na okres 3 lat III Program Publicznych Emisji Obligacji, o łącznej wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych do kwoty 200.000.000 PLN. Wszystkie obligacje w ramach tego Programu zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 4 lipca 2014 roku, Spółka wyemitowała 4-letnie obligacje Serii J (ISIN PLGHLMC00131) na kwotę 30.000.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 4 lipca 2018 roku. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO BondSpot. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 9 lipca 2014 roku, Spółka wyemitowała 4-letnie obligacje Serii I oznaczonej GHEL I (ISIN PLGHLMC00123) na kwotę 30.000.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 9 lipca 2018 roku. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO BondSpot. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 16 lipca 2014 roku, Spółka wyemitowała 4-letnie obligacje Serii K oznaczonej GHEL K (ISIN PLGHLMC00149) na kwotę 11.240.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Kupon, za wyjątkiem pierwszego okresu odsetkowego, jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 9 lipca 2018 roku. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO BondSpot. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W ramach III programu publicznych emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych do kwoty 200.000.000 PLN, Spółka wyemitowała w dniu 15 lipca 2014 roku 4-letnie obligacje Serii PC (ISIN PLGHLMC00156) na kwotę 30.800.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 16 lipca 2018 roku. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO BondSpot. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

Spółka w dniu 26 sierpnia 2014 roku w oparciu o Uchwałę Nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 26 maja 2014 r. oraz Uchwałę Nr 1 Zarządu z dnia 4 sierpnia 2014 r. wyemitowała na okres 3 lat 3.778 obligacji serii PD oznaczonych kodem ISIN PLGHLMC00164o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 37.780.000 zł z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4,75% z terminem wykupu na 27 listopada 2017. W tym dniu, w oparciu o złożone instrukcje rozliczeniowe, nastąpiła rejestracja obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zgodnie z uchwałą Zarządu KDPW nr 731/14 z dnia 22 sierpnia 2014 roku. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 4 września 2014 roku zostały podjęte Uchwała Zarządu i odpowiednio Uchwała Wspólników Spółki w sprawie emisji obligacji serii EA o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 EUR (dwadzieścia milionów euro) w ramach III Programu Publicznych Emisji Obligacji. Spółka w dniu 30 września 2014 wyemitowała 6.320 sztuk obligacji w eur o wartości nominalnej 1.000 eur każda i ogółem na kwotę 6.320.000 eur z oprocentowaniem zmiennym EURIBOR 6m plus marża 4,3% na okres 4 lat z terminem wykupu dnia 28 września 2018r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 7 listopada 2014 r. prospekt emisyjny Spółki został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego, tym samym umożliwiając Spółce emisję obligacji do Inwestorów Indywidualnych. Prospekt jest publicznie dostępny na stronie internetowej: <http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html>).

W dniu 23 grudnia 2014r. w ramach II-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 500.000 sztuk obligacji serii PPA o wartości nominalnej 100 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 3,5%, skierowanych do Inwestorów Indywidualnych, na kwotę ogółem 50.000.000 zł, na okres 4,5 letni z terminem wykupu 16 czerwca 2019r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 22 maja 2015r. w ramach III-go Publicznego Programu Emisji, zgodnie z zawartą przez Spółkę umową programową z dnia 12 czerwca 2014 r., Spółka wyemitowała 5.000 sztuk obligacji serii PE o wartości nominalnej 10.000 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4,5%, skierowanych do Inwestorów Instytucjonalnych, na kwotę ogółem 50.000.000 zł, na okres 4letni z terminem wykupu 22 maja 2019r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 23 czerwca 2015r. w ramach II-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 500.000 sztuk obligacji serii PPB o wartości nominalnej 100 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4%, skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych, na kwotę ogółem 50.000.000 zł, na okres 4letni z terminem wykupu 16 czerwca 2019r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 30 czerwca 2015r. w ramach II-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 300.000 sztuk obligacji serii PPC o wartości nominalnej 100 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4%, skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych, na kwotę ogółem 30.000.000 zł, na okres 4letni z terminem wykupu 16 czerwca 2019r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 4 listopada 2015r. w ramach II-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 500.000 sztuk obligacji serii PPD o wartości nominalnej 100 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4%, skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych, na kwotę ogółem 50.000.000 zł, na okres 4letni z terminem wykupu 4 listopada 2019r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

Wykup i umorzenia obligacji własnych:

W dniu 29 stycznia 2014 roku Emitent nabył oraz umorzył:

- 660 (sześćset sześćdziesiąt) sztuk obligacji serii A oznaczonej GHEL A 210714, (ISIN: PLGHLMC00016), wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 66.000.000 złotych (sześćdziesiąt sześć milionów złotych),
- 7 (siedem) sztuk obligacji serii B oznaczonej GHEL B 210714 (ISIN PLGHLMC00024), wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 700.000 złotych (siedemset tysięcy złotych),
- 210 (dwieście dziesięć) sztuk obligacji serii C oznaczonej GHEL C 200415 (ISIN PLGHLMC00032), wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 21.000.000 złotych (dwadzieścia jeden milionów złotych).

W dniu 11 kwietnia 2014 roku Emitent nabył oraz umorzył:

- 439 (czteryście trzydzieści dziewięć) sztuk obligacji serii A, o łącznej wartości nominalnej 43.900.000 złotych (czterdzieści trzy miliony dziewięćset tysięcy złotych), ISIN: PLGHLMC00016,;
- 126 (sto dwadzieścia sześć) sztuk obligacji serii B, wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 12.600.000 złotych (dwanaście milionów sześćset tysięcy złotych), ISIN: PLGHLMC00024,
- 557 (pięćset pięćdziesiąt siedem) sztuk obligacji serii C, wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 55.700.000 złotych (pięćdziesiąt pięć milionów siedemset tysięcy złotych) ISIN: PLGHLMC00032,
- 14 (czternaście) sztuk obligacji serii D, wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 1.400.000 złotych (jeden milion czterysta tysięcy złotych) ISIN: PLGHLMC00040.

W dniu 21 lipca 2014 roku Spółka dokonała wykupu i umorzenia wszystkich pozostałych obligacji serii A oraz serii B, tj. odpowiednio:

- 401 (czterystu jeden) sztuk obligacji na okaziciela serii A - GHEL A 210714 (ISIN: PLGHLMC00016), o wartości nominalnej 100.000 zł (sto tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 40.100.000,00 zł (czterdzieści milionów sto tysięcy złotych)
- 367 (trzystu sześćdziesięciu siedem) sztuk obligacji na okaziciela serii B - GHEL B 210714 (ISIN: PLGHLMC00024), o wartości nominalnej 100.000 zł (sto tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 36.700.000,00 zł (trzydzieści sześć milionów siedemset tysięcy złotych).

W dniu 20 kwietnia 2015 r. Spółka, zgodnie z Warunkami Emisji obligacji serii C - GHEL C 200415 oraz Warunkami Emisji obligacji serii D - GHEL D 200415, dokonała wykupu i umorzenia wszystkich obligacji serii C oraz serii D, tj. odpowiednio:

- 558 (pięćset pięćdziesiąt) sztuk obligacji na okaziciela serii C - GHEL C 200415 (ISIN: PLGHLMC00032), o wartości nominalnej 100.000 zł (sto tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 55.800.000,00 zł (pięćdziesiąt pięć milionów osiemset tysięcy złotych);
- 32 (trzydzieści dwie) sztuki obligacji na okaziciela serii D - GHEL D 200415 (ISIN: PLGHLMC00040), o wartości nominalnej 100.000 zł (sto tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 3.200.000,00 zł (trzy miliony dwieście tysięcy złotych).

14. Rezerwy

	Stan na 31/12/2015	Stan na 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Rezerwy na koszty gwarancji udziałowca dot. wyemitowanych obligacji	2 777	2 050
Pozostałe rezerwy na koszty	287	
Rezerwy krótkoterminowe	3 064	2 050
Rezerwy długoterminowe	-	-
	3 064	2 050

15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Stan na 31/12/2015	Stan na 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	94	933
	94	933

16. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Przychody z tytułu odsetek od obligacji

NAZWA SPÓŁK I POWIĄZANEJ	od:	1 stycznia 2015	1 stycznia 2014
	do:	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
		PLN'000	PLN'000
Apollo Invest Sp.z.o.o.		-	204
Ghelamco Warsaw Spire Sp. z.o.o. S.K.A.		-	388
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Erato S.K.A.		235	435
Ghelamco GP1 Sp. z o.o. Pattina S.K.A.		110	134
Ghelamco GP1 Sp. z o.o. Unique S.K.A.		177	262
Ghelamco GP2 Sp. z o.o. Proof S.K.		2 422	4 946
ACG1 Sp.z o.o.		3	-
Prima Bud Sp. z o.o.		126	147
Ghelamco GP 8 Sp.z o.o. Dahlia S.K.A.		3 049	1 302
Ghelamco GP1 Sp.z o.o. Tilia S.K.A.		747	1 255
Ghelamco GP1 Spz.o.o.Port Żerański S.K.A.		768	350
Ghelamco GP5 Sp.z o.o. Foksal S.K.A.		2 657	2 432
Ghelamco GP3 Sp.zooGrzybowska77 S.K.A.		187	114
Ghelamco Warsaw Spire Sp zo.o WS S.K.A.		19 127	14 125
Ghelamco GP5 Sp.zooSienna Towers S.K.A.		1 768	1 542
Ghelamco GP5 Sp.z o.o.SBP S.K.A.		3 607	3 515
Ghelamco GP1 Spz.o.o.Vogla S.K.A.		1 720	1 827
Ghelamco GP2 Sp.z.o.o M12 S.K.A.		-	5 804
GhelamcoGP1SpzooSobieski Towers S.K.		2 730	2 673
Ghelamco GP3 Sp.zoo Wronia S.K.A.		2 498	150
Ghelamco GP7 Sp.zoo Postępu S.K.A.		1 960	784
Ghelamco GP 1 Spzoo Konstancin S.K.A.		1 314	1 662
Ghelamco GP1 Spz oo Matejki S.K.A.		389	551
Ghelamco GP 2 Sp.zo.o. Isola S.K.A.		464	61
Ghelamco GP1 Sp.z.o.o.PIB S.K.A.		1	-
Espressivo Sp. z.o.o.		-	4 317
Innovation Bud Bis Sp.z.o.o.		-	428
Ghelamco GP 4 Sp.z.o.o.		-	284
		-	
RAZEM:		46 059	49 692

Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek

NAZWA SPÓŁKI POWIĄZANEJ	od:	1 stycznia 2015	1 stycznia 2014
	do:	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
		PLN'000	PLN'000
Ghelamco GP 2 Sp zoo Proof S.K.		1 900	
Ghelamco GP5Sp.zo.o. Sienna Towers S.K.A		1 987	-
Ghelamco GP8 Sp.zoo Dahlia S.K.A.		943	-
Ghelamco GP1 Sp.zoo PIB S.K.A.		2	-
Ghelamco GP3 Sp.zoo Grzybowska77 S.K.A		48	-
Ghelamco GP1 Sp.zoo Erato S.K.A.		227	-
Ghelamco GP1 Sp.zoo Pattina S.K.A.		62	-
Ghelamco GP2 Sp.zoo Isola S.K.A.		1	-
Ghelamco GP1 Sp.z.o.o.Matejki S.K.A.		190	-
Ghelamco GP1 Sp.zoo Tilia S.K.A.		452	-
Ghelamco GP3 Sp.zoo Wronia S.K.A.		1 266	-
Ghelamco GP5 Sp.zoo SBP S.K.A.		52	-
Ghelamco GP5 Sp. zoo FOKSAL S.K.A.		76	-
Ghelamco Warsaw Spire Sp zo.o WS S.K.A		365	-
Prima Bud Sp. z o.o.		74	
Ghelamco GP7 Sp.zoo Postępu S.K.A.		30	-
Ghelamco GP1 Sp. z o.o .Unique S.K.A.		335	-
Ghelamco GP1 Spz.o.o.Vogla S.K.A.		682	-
Ghelamco GP 1 Spzoo Konstancin S.K.A.		650	-
Ghelamco GP1 Spz.o.o.Port Żerański S.K.A.		84	-
Ghelamco GP1 Sp.zoo Sigma S.K.A.		350	-
Ghelamco GP1Spzoo Sobieski Towers S.K.		124	-
Ghelamco GP1 Sp.zoo BETA S.K.A.		8	-
Ghelamco GP1 Sp.zoo Esturia S.K.A.		226	-
ACG1 Sp.z o.o.		0	-
Ghelamco GP1 Sp.zoo Tarima S.K.A.		4	-
RAZEM:		10 138	-

Przychody z tytułu odsetek z uwzględnieniem wyceny

	PLN'000	PLN'000
Przychody z tytułu odsetek od obligacji	46 059	49 692
Przychody z tyt. odsetek od udział. pożycz	10 138	-
Wycena efektywną stopą procentową	(5 231)	(3 632)
Przychody odsetkowe ujęte w wynik	50 966	46 060

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI (kapitał + odsetki)	Na dzień	Na dzień
	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
	PLN'000	PLN'000
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Erato S.K.A.	367	5 063
Ghelamco GP1 Sp. z o.o. Pattina S.K.A.	330	1 434
Ghelamco GP1 Sp. z o.o. Unique S.K.A.	553	2 975
Ghelamco GP2 Sp. z o.o. Proof S.K.	-	53 100
Prima Bud Sp.z o.o.	598	1 447
Ghelamco GP 8 Sp.z o.o. Dahlia S.K.A.	29 359	23 210
Ghelamco GP1 Sp.z o.o. Tilia S.K.A.	-	11 280
Ghelamco GP1 Spz.o.o.Port Żerański S.K.A.	6 200	7 231
Ghelamco GP5 Sp.z o.o. Foksal S.K.A.	26 631	23 744
Ghelamco GP3 Sp.zoo Grzybowska77 S.K.A	1 821	1 634
Ghelamco Warsaw Spire Sp zo.o WS S.K.A	161 741	198 110
Ghelamco GP5Sp.zo.o. Sienna Towers S.K.A	12 544	18 752
Ghelamco GP5 Sp.z o.o.SBP S.K.A	36 546	32 685
Ghelamco GP1 Spz.o.o.Vogla S.K.A.	8 008	21 353
Ghelamco GP1Spzoo Sobieski Towers S.K.	28 703	25 573
Ghelamco GP3 Sp.zoo Wronia S.K.A.	25 312	20 875
Ghelamco GP7 Sp.zoo Postępu S.K.A.	19 714	8 424
Ghelamco GP 1 Spzoo Konstancin S.K.A.	1 769	18 812
Ghelamco GP1 Spz oo Matejki S.K.A.	290	5 611
Ghelamco GP 2 Sp.zo.o. Isola S.K.A.	4 185	3 721
ACG1 Sp.z o.o.	33	-
Ghelamco GP1 Sp.z.o.o.PIB S.K.A.	11	
RAZEM:	364 715	485 034
Wycena wg efektywnej stopy procentowej:	(11 583)	(9 199)
Należności z tytułu obligacji ujęte w bilansie:	353 132	475 835

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU	Na dzień	Na dzień
POŻYCZEK (kapitał + odsetki)	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
NAZWA SPÓŁKI POWIĄZANEJ	2015	2014
	PLN'000	PLN'000
Ghelamco GP2 Sp. z o.o. Proof S.K.	30 509	
Ghelamco GP5Sp.zo.o. Sienna Towers S.K.A	67 115	
Ghelamco GP 8 Sp.z o.o. Dahlia S.K.A.	30 043	
Ghelamco GP1 Sp.z.o.o.PIB S.K.A.	32	
Ghelamco GP3 Sp.zoo Grzybowska77 S.K.A	1 098	
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Erato S.K.A.	5 116	
Ghelamco GP1 Sp. z o.o. Pattina S.K.A.	1 456	
Ghelamco GP 2 Sp.zo.o. Isola S.K.A.	21	
Ghelamco GP1 Spz oo Matejki S.K.A.	4 107	
Ghelamco GP1 Sp.z o.o. Tilia S.K.A.	13 089	
Ghelamco GP3 Sp.zoo Wronia S.K.A.	21 726	
Ghelamco GP5 Sp.z o.o.SBP S.K.A	1 552	
Ghelamco GP5 Sp.z o.o. Foksal S.K.A.	2 196	
Ghelamco Warsaw Spire Sp zo.o WS S.K.A	14 635	
Prima Bud Sp.z o.o.	1 816	
Ghelamco GP7 Sp.zoo Postępu S.K.A.	740	
Ghelamco GP1 Sp. z o.o .Unique S.K.A.	12 966	
Ghelamco GP1 Spz.o.o.Vogla S.K.A.	14 404	
ACG1 Sp.z o.o.	10	
Ghelamco GP 1 Spzoo Konstancin S.K.A.	14 186	
Ghelamco GP1 Spz.o.o.Port Żerański S.K.A.	1 881	
Ghelamco GP1 Sp.zoo Sigma S.K.A.	5 990	
Ghelamco GP1Spzoo Sobieski Towers S.K.	5 594	
Ghelamco GP1 Sp.zoo BETA S.K.A.	708	
Ghelamco GP1 Sp.zoo Esturia S.K.A.	23 926	
Ghelamco GP1 Sp.zoo Tarima S.K.A.	1 174	
RAZEM:	276 090	-
Wycena wg efektywnej stopy procentowej:	(2 846)	
Należności z tytułu obligacji ujęte w bilansie:	273 244	-

Spółka zakupiła obligacje spółek projektowych z grupy Ghelamco, które prowadzą działalność deweloperską.

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

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

17. Instrumenty finansowe

17.1. 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 nr 13), środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał jednostki, w tym kapitał podstawowy, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany (ujawnione odpowiednio w Notach od 10 do 12).

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. Łączna wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w bilansie.

17.1.1. Wskaźnik dźwigni finansowej

Wskaźnik dźwigni finansowej na koniec roku kształtuje się następująco:

	Stan na 31/12/2015	Stan na 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Zadłużenie (i)	694 074	577 082
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	110 689	140 454
Zadłużenie netto	654 131	436 628
Kapitał własny (ii)	39 943	36 868
Stosunek zadłużenia netto do kapitału własnego	<u>16,38</u>	<u>11,84</u>

(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 pozycji finansowej.

17.2. Kategorie instrumentów finansowych

	Stan na 31/12/2015	Stan na 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Aktywa finansowe		
Środki pieniężne	110 689	140 454
obligacje skupione i udzielone pożyczki	626 376	475 835
Zobowiązania finansowe		
Długoterminowe obligacje, Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania,		
Krótkoterminowe obligacje	694 074	577 082

17.3. 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.

17.4. Ryzyko rynkowe

Działalność jednostki wiąże się z ekspozycją na ryzyko finansowe zmian kursów walut (patrz nota 16.5) i stóp procentowych (patrz Nota 16.6). 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.

17.5. Zarządzanie ryzykiem walutowym

Jednostka zawiera transakcje denominowane w walutach obcych w ograniczonym zakresie. Na koniec grudnia 2015 spółka posiadała zobowiązania z tytułu emisji obligacji w eur oraz należności z tytułu objęcia emisji obligacji w eur, podobnie na koniec 2014r. Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań jednostki denominowanych w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

Należności, zobowiązania, środki na rachunkach bankowych	Na 31/12/2015		Na 31/12/2014	
	EUR'000	PLN'000	EUR'000	PLN'000
Należności powiązane	3 324	14 165	2 410	10 272
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	385	1 641	3 595	15 324
RAZEM	3 709	15 806	6 005	25 596
Zobowiązania niepowiązane	6 389	27 227	6 391	27 242
RAZEM	6 389	27 227	6 391	27 242

17.5.1. Wrażliwość na ryzyko walutowe

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko wahań kursów należności i zobowiązań denominowanych w euro 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 punktu procentowego wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to zysk jednostki za okres zakończony 31 grudnia 2015 r. zmniejszył się/zwiększył o 56 tys. PLN. Zmianę tę spowodowałyby zmiana wyceny obligacji serii EA oraz wycena obligacji emitowanych przez spółki celowe w euro, objętych przez Spółkę. Gdyby kursy walutowe były o 0,5 punktu procentowego wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to zysk jednostki za okres zakończony 31 grudnia 2014 r. zmniejszył się/zwiększył o 8 tys. PLN.

17.6. Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych

Jednostka jest narażona na ryzyko stóp procentowych, ponieważ powiązane z nią podmioty pożyczają od niej środki oprocentowane według stóp zmiennych. Ponadto jednostka pozyskuje finansowanie z rynku oprocentowane również według stóp zmiennych. Jednostka zarządza tym ryzykiem utrzymując odpowiednią proporcję obligacji wyemitowanych oraz nabytych od innych podmiotów oprocentowanych według tych samych stóp zmiennych.

Narażenie jednostki na ryzyko stóp procentowych związane z aktywami i zobowiązaniami finansowymi omówiono szczegółowo w części noty poświęconej zarządzaniu ryzykiem płynności.

17.6.1. Wrażliwość na wahania stóp procentowych

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko stóp procentowych instrumentów finansowych na dzień bilansowy. W przypadku zobowiązań i aktywów 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 dotyczących ryzyka stopy procentowej dla kluczowych członków kierownictwa wykorzystuje się wahania w górę i w dół o 2 punkty procentowe, co odzwierciedla ocenę kierownictwa dotyczącą prawdopodobnej zmiany stóp procentowych.

Gdyby stopy procentowe były o 2 punkty procentowe wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to zysk jednostki za okres zakończony 31 grudnia 2015 r. zmniejszył się/zwiększył o 1.330 tys. PLN (na 31 grudnia 2014 r. zmniejszenie/zwiększenie o 1.800 tys. PLN). Zmianę tę spowodowałyby przede wszystkim narażenia jednostki na ryzyko zmiennego oprocentowania wyemitowanych oraz nabytych obligacji.

17.7. 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 powiązаныmi, kontrolowanymi przez udziałowca Spółki Granbero Holdings Limited.

Zasadnicza część majątku Emitenta składa się z wierzytelności wobec spółek projektowych i innych podmiotów z Grupy Granbero, w szczególności z tytułu obligacji spółek projektowych objętych przez Emitenta. Spółka pozostaje tym samym narażony w zakresie 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 obligacjami spółek projektowych obejmowanymi przez Spółkę, a także pożyczkami udzielanymi 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.

17.7.1. Zabezpieczenie ryzyka kredytowego

Jednostka nie posiada zabezpieczenia ryzyka kredytowego związanego z aktywami finansowymi.

17.7.2. Ryzyko koncentracji

W zakresie dysponowania aktywami finansowymi w postaci nabytych obligacji od Spółek Projektowych spółka ocenia ryzyko ich koncentracji jako niewielkie w związku z wysokim poziomem dywersyfikacji ich portfela, o którym mowa także w pkt. 16.7

W zakresie dysponowania aktywami finansowymi w postaci depozytów, Spółka ocenia ryzyko koncentracji jako wysokie w związku z posiadaniem depozytów pieniężnych o znacznej wartości tylko w jednej instytucji finansowej - Banku Pekao S.A.

17.8. 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, dostępu do środków finansowych zapewnionych przez grupę kapitałowej, do której Spółka należy, ciągłego monitoringu prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywania profili zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań finansowych.

17.8.1. Tabele ryzyka płynności i stopy procentowej

Poniższe tabele przedstawiają umowne terminy wymagalności niepochodnych zobowiązań finansowych z uzgodnionymi terminami spłaty. Opracowano je w oparciu o niezdykontowane 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 niezdykontowaną obliczono na podstawie krzywych stóp procentowych na koniec okresu sprawozdawczego. Umowny termin wymagalności wyznaczono jako najwcześniejszy możliwy termin żądania spłaty przez jednostkę.

	Średnia ważona efektywnej stopy procentowej	Poniżej 1 miesiąca	Od 1 mies. do 3 miesiący	Od 3 mies. do 1 roku	Od 1 roku do 5 lat	Ponad 5 lat	Razem
	%	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Stan na 31 grudnia 2015 r.							
Nieoprocentowane		-	-	-	-	-	-
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	6,28	12 037	850	66 399	742 013	-	821 299
		12 037	850	66 399	742 013	-	821 299
Stan na 31 grudnia 2014 r.							
Nieoprocentowane		-	-	-	-	-	-
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	6,88	13 293	921	22 455	606 646	-	643 315
		13 293	921	22 455	606 646	-	643 315

Poniższa tabela przedstawia prognozowane 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.

	Średnia ważona efektywnej stopy procentowej	Poniżej 1 miesiąca	Od 1 mies. do 3 miesiący	Od 3 mies. do 1 roku	Od 1 roku do 5 lat	Ponad 5 lat	Razem
	%	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Stan na 31 grudnia 2015 r.							
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	11,02	847	0	80 091	261 029	481 634	823 601
		847	0	80 091	261 029	481 634	823 601
Stan na 31 grudnia 2014 r.							
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	12,23	1 780	0	7 244	325 806	489 988	824 818
		1 780	0	7 244	325 806	489 988	824 818

17.9. Wycena w wartości godziwej

Niniejsza nota przedstawia informacje dotyczące sposobu określania wartości godziwej różnych aktywów i zobowiązań finansowych przez jednostkę.

17.9.1. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki, które nie są wyceniane na bieżąco w wartości godziwej

Z wyjątkiem informacji podanych w tabeli, zdaniem zarządu, wartości bilansowe aktywów i zobowiązań finansowych ujętych w sprawozdaniu finansowym są przybliżeniem ich wartości godziwej.

	Stan na 31/12/2015			Stan na 31/12/2014		
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
	PLN'000	PLN'000		PLN'000	PLN'000	
Aktywa finansowe:						
<i>Aktywa finansowe wyceniane po zamortyzowanym koszcie:</i>						
- obligacje i pożyczki (długo- i krótkoterminowe łącznie)	626 376	640 805	2	475 835	485 033	2
Razem	626 376	640 805		475 835	485 033	
Zobowiązania finansowe:						
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane po zamortyzowanym koszcie:</i>						
- obligacje (długo- i krótkoterminowe łącznie)	692 917	694 556	2	576 149	592 706	2
Razem	692 917	694 556		576 149	592 706	

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych zawartych w powyższym Poziomie 2 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.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2014 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku obrotowego wykazane w jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych można w następujący sposób uzgodnić do pozycji bilansowych

	Okres zakończony 31/12/2015	Okres zakończony 31/12/2014
	PLN'000	PLN'000
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	110 689	140 454
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
	110 689	140 454
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty sklasyfikowane w ramach grupy przeznaczonej do zbycia	-	-
	<u>110 689</u>	<u>140 454</u>

19. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

19.1. Zobowiązania warunkowe

Nie dotyczy.

19.2. Aktywa warunkowe

Nie dotyczy.

20. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 29 stycznia 2016r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach IV Programu emisji Obligacji do kwoty 350.000.000 PLN. Prospekt, został opublikowany na stronie internetowej (<http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>).

W dniu 8 marca 2016 roku, po skróceniu okresu zapisów Spółka dokonała przydziału obligacji Serii PPE w związku z publiczną ofertą i emisją Obligacji serii PPE do kwoty 50.000.000 PLN na podstawie decyzji Spółki z dnia 1 marca 2016 r. W dniu 30 marca 2016r. w ramach IV-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 500.000 sztuk obligacji serii PPE o wartości nominalnej 100 PLN każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4% skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na kwotę ogółem 50.000.000 zł, na okres 4-letni z terminem wykupu 30 marca 2020r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu to 7 kwietnia 2016 r.

W dniu 23 marca 2016 roku, po skróceniu okresu zapisów Spółka dokonała przydziału obligacji Serii PPF w związku z publiczną ofertą i emisją Obligacji serii PPF do kwoty 30.000.000 PLN na podstawie decyzji Spółki z dnia 9 marca 2016 r. Przewidywany dzień emisji obligacji Serii PPF to 7 kwietnia 2016 r., przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu to 14 kwietnia 2016 r. a dzień Ostatecznego Wykupu obligacji Serii PPF to 30 marca 2020 r.

21. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Łączne wynagrodzenie wypłacone Zarządowi Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku wynosiło 315 tys. złotych. W analogicznym okresie roku poprzedniego Zarząd pobrał wynagrodzenie w wysokości 240 tys. złotych.

Rada Nadzorcza w Spółce nie została ukonstytuowana.

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie (netto bez podatku VAT) podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki w poszczególnych okresach

Rodzaj usługi	EUR'000
Badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2015 sporządzonego wg MSSF *	13
Badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2014 sporządzonego wg MSSF *	13
Badanie rocznego sprawozdania finansowego za lata 2012 i 2013 sporządzonego wg MSSF *	13

* Za rok zakończony 31.12.2015r., 31.12.2014r. i 31.12.2013r. oraz 31.12.2012r. podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego jest Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

23. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 31 marca 2016 roku.

Podpisy Członków Zarządu:

Jeroen van der Toolen

Prezes Zarządu

Damian Woźniak

Członek Zarządu

Jarosław Jukiel

Członek Zarządu

Jarosław Zagórski

Członek Zarządu

Joanna Krawczyk-Nasiłowska

Członek Zarządu

Arnold Neville

Członek Zarządu

Warszawa, dn. 31.03.2016