

ELEKTRIM S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

Warszawa, dnia 8 czerwca 2022 roku

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

na dzień 31 grudnia 2021

Rachunek Zysków i Strat (w tysiącach złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Przychody ze sprzedaży, w tym:	6 487	6 755
Przychody z umów z klientami	1 066	1 453
Przychody z tytułu wynajmu	5 421	5 302
Koszt własny sprzedaży	(671)	(945)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	5 816	5 810
Pozostałe przychody operacyjne	1 259	188
Koszty ogólnego zarządu	(8 466)	(11 830)
Zysk/ (strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	3 688	(6 000)
Pozostałe koszty operacyjne	(22)	(342)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	2 275	(12 174)
Przychody finansowe	19 647	180 265
Koszty finansowe	(27 821)	(209 551)
Zysk/(strata) brutto	(5 899)	(41 460)
Podatek dochodowy	(9 455)	465 683
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	(15 354)	424 223

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

na dzień 31 grudnia 2021

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tysiącach złotych)	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Zysk/(strata) netto za okres		(15 354)	424 223
Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych		-	-
Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych		-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		(15 354)	424 223

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2021

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	227	489
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	157	368
Nieruchomości inwestycyjne	74 962	71 160
Aktywa niematerialne	5	10
Inwestycje w jednostkach zależnych	1 119 518	1 147 288
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	230 484	214 304
Razem aktywa trwałe	1 425 353	1 433 619
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 258	1 227
Należności z tytułu podatku dochodowego	112	112
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	696
Pozostałe krótkoterminowe aktywa niefinansowe	844	1 322
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 862	2 117
Razem aktywa obrotowe	6 076	5 474
SUMA AKTYWÓW	1 431 429	1 439 093
PASYWA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	83 770	83 770
Nadwyżka wartości emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej	487 473	487 473
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(91 960)	(76 606)
Kapitał własny ogółem	479 283	494 637
Zobowiązania długoterminowe		
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	49 890	50 005
Zobowiązania z tytułu leasingu (długoterminowe)	6 556	6 944
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 891	9 757
Zobowiązania długoterminowe ogółem	75 337	66 706
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe (krótkoterminowe)	1 152	2 334
Świadczenia pracownicze krótkoterminowe	130	187
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	875 168	874 845
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania niefinansowe	359	384
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem	876 809	877 750
Zobowiązania razem	952 146	944 456
SUMA PASYWÓW	1 431 429	1 439 093

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

na dzień 31 grudnia 2021

(w tysiącach złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/ (strata) brutto	(5 899)	(41 460)
II. Korekty razem	5 832	35 875
1. Amortyzacja	96	75
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	(17 253)	5 928
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(632)	(829)
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	23 607	14 594
5. Zmiana stanu rezerw	(57)	(8)
6. Zmiana stanu należności	1 143	74
7. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 072)	16 102
8. Inne korekty	-	(61)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(67)	(5 585)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	1 943	6 569
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	360	23
2. Z aktywów finansowych, w tym:	1 583	6 546
- zbycie aktywów finansowych	-	1 914
- dywidendy i udziały w zyskach	683	879
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	900	3 753
II. Wydatki	(131)	(439)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(131)	(439)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 812	6 130
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	-	-
II. Wydatki	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-	-
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	1 745	545
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	1 745	545
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 117	1 572
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	3 862	2 117
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

na dzień 31 grudnia 2021

(w tysiącach złotych)	Kapitał podstawowy	Nadwyżka wartości emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane/ (niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	83 770	487 473	(76 606)	494 637
Zysk/(strata) netto za rok	-	-	(15 354)	(15 354)
Inne całkowite dochody netto za rok	-	-	-	-
Całkowity dochód za rok łącznie	-	-	(15 354)	(15 354)
Na dzień 31 grudnia 2021 roku	83 770	487 473	(91 960)	479 283

na dzień 31 grudnia 2020

(w tysiącach złotych)	Kapitał podstawowy	Nadwyżka wartości emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane/ (niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	83 770	487 473	(500 829)	70 414
Zysk/(strata) netto za rok	-	-	424 223	424 223
Inne całkowite dochody netto za rok	-	-	-	-
Całkowity dochód za rok łącznie	-	-	424 223	424 223
Na dzień 31 grudnia 2020 roku	83 770	487 473	(76 606)	494 637

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

ELEKTRIM S.A. („Spółka”, „Jednostka”) jest spółką akcyjną, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000039329. Spółce nadano numer statystyczny REGON 000144058. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: ulica Pańska 77/79, 00-834 Warszawa.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingowa oraz wynajem powierzchni biurowych.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku. Niniejsze sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku stanowi drugie sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską („MSSF UE”) – szczegóły w nocie 4.

2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku wykazuje zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 876,8 milionów złotych, a aktywa obrotowe w wysokości 6,1 milionów złotych. Nadwyżka zobowiązań krótkoterminowych nad aktywami obrotowymi wynika ze zdarzeń opisanych w nocie 26 dodatkowych informacji i objaśnień. Z uwagi na fakt, że do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Dyrektor IS nie zakończył postępowania odwoławczego, Spółka na dzień 31 grudnia 2021 roku ujęła w sprawozdaniu finansowym zobowiązanie za rok 2011, w łącznej kwocie 874,8 milionów złotych. W ocenie Zarządu popartej wyrokiem NSA z sierpnia 2021 roku (uchylenie wyroku WSA oraz decyzji Dyrektora IS), opiniami doradców prawnych i podatkowych Spółki, rozliczenia podatkowe Spółki za rok 2011 zostały dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i nie powinny powodować wpływu korzyści ekonomicznych dla Spółki niemniej jednak istnieje niepewność w tym zakresie. W przypadku braku ostatecznego korzystnego dla Spółki rozstrzygnięcia przedmiotowego postępowania podatkowego, Spółka musiałaby uregulować zaległe zobowiązania, co wiązałoby się z ograniczeniem prowadzonej działalności oraz koniecznością upłynnienia części posiadanych aktywów. Dla możliwości wykonania powyższych zobowiązań podatkowych, Spółka musiałaby sprzedać część posiadanych przez siebie aktywów nieoperacyjnych. Wartościowe aktywa posiadane przez Elektrim to udziały w spółkach zależnych i nieruchomości, które z uwagi na swój charakter są trudno zbywalne. W przypadku szybkiej sprzedaży udziałów, akcji i nieruchomości Elektrim poniósłby na takich operacjach znaczną stratę, gdyż uwzględniając okoliczności, potencjalny nabywca byłby skłonny zapłacić za nie znacznie mniej niż wynosi ich rzeczywista wartość. Ponadto, na poziomie Grupy Kapitałowej Elektrim występują także aktywa o płynnym charakterze, w tym środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie 1 643 miliony złotych, pozwalające na wykonanie powyższego zobowiązania podatkowego.

Biorąc powyższe pod uwagę, założenie kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości jest zasadne i tym samym sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po dniu 31 grudnia 2021 roku.

3. Połączenie spółek handlowych

W roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą, nie nabyła również zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

4. Istotne zasady rachunkowości

4.1. Zasady ogólne

Niniejsze sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Elektrim S.A. sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku. Sprawozdanie finansowe sporządzone jest zgodnie z MSSF UE.

Wszystkie kwoty w sprawozdaniu podane są w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej.

4.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej (czyli odpowiednio w innych całkowitych dochodach lub w zysku lub stracie w zależności od tego gdzie ujmowana jest zmiana wartości godziwej).

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
USD	4,0600	3,7584
EUR	4,5994	4,6148
TRY	0,3016	0,5029

4.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia / kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia. W wartości początkowej ujęte są koszty demontażu, usunięcia i przywrócenia do stanu pierwotnego.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów. Jednostka kapitalizuje tylko obowiązkowe remonty wynikające z przepisów prawa, gwarancji i tym podobnych. Okresem amortyzacji komponentów remontowych jest planowany czas do przeprowadzenia następnego remontu generalnego danego obiektu.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres
Budynki i budowle	10 – 40 lat
Maszyny i urządzenia techniczne	2 – 20 lat
Środki transportu	2,5 – 7 lat
Inne środki trwałe	1 – 10 lat

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego. Wszelkie zmiany wynikające z przeprowadzonej weryfikacji ujmuje się jako zmianę szacunków.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu

(obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

4.3.1. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe i ich jednostki uznaje się za przeznaczone do sprzedaży, w sytuacji gdy ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko, kiedy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa spółki do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu dokonania klasyfikacji. Aktywa trwałe sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

4.4. Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się takie nieruchomości, których jednostka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które posiada w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z najmu. Jednostka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych w szczególności:

- budynki, grunty i prawo wieczystego użytkowania udostępniane innym podmiotom na podstawie umów leasingu operacyjnego,
- nieruchomości w budowie, o ile jednostka jest w stanie z wystarczającą pewnością stwierdzić, że po zakończeniu budowy nieruchomości te zostaną przeznaczone na wynajem.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Po początkowym ujęciu wartość nieruchomości inwestycyjnych jest aktualizowana o wpływ wyceny do wartości godziwej (wpływ wyceny jest prezentowany w oddzielnej linii w rachunku wyników „Zysk/(strata) z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej”).

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

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są w wartości godziwej, o ile w trakcie budowy można w wiarygodny sposób ustalić ich wartość godziwą. Jeżeli jednostka nie jest w stanie rzetelnie wycenić nieruchomości inwestycyjnej w budowie do wartości godziwej, wycenia ją w wartości kosztu do czasu, kiedy jej wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić lub do czasu zakończenia budowy (w zależności od tego co nastąpi wcześniej).

4.5. Prawo wieczystego użytkowania gruntów

Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, mogą być oddane w użytkowanie wieczyste. Użytkowanie wieczyste jest szczególnym prawem rzeczowym uprawniającym do: korzystania z nieruchomości z wyłączeniem innych osób oraz rozporządzania tym przedmiotem (prawem).

Zgodnie ze standardem MSSF 16 spółka ujmuje w bilansie składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania gruntów. Umowy leasingu gruntów są zawarte na okres od 4 do 30 lat oraz na czas nieoznaczony, a prawa wieczystego użytkowania gruntów zostały otrzymane na okres od 40 do 100 lat. Opłaty leasingowe są waloryzowane zgodnie z ustawą o gospodarce gruntami.

4.6. Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę. Jednostki stowarzyszone obejmują jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje ani nie sprawuje wspólnej kontroli nad polityką finansową i operacyjną. Zazwyczaj Spółka wywiera znaczący wpływ na jednostkę gdy posiada od 20% do 50% praw głosu.

Udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o dokonane odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje kwotę należną sprzedawcy jak również koszty bezpośrednio związane z zakupem.

W przypadku utraty wartości, odpis aktualizujący obciąża koszty finansowe bieżącego okresu. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość, przywracana jest pierwotna wartość inwestycji, poprzez odniesienie odwracanej kwoty w przychody finansowe bieżącego okresu. Odwrócenie wartości może być pełne lub częściowe.

4.7. Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia aktywów niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, aktywa niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na aktywa niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Aktywa niematerialne są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników aktywów niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika aktywów niematerialnych.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego. Wszelkie zmiany wynikające z przeprowadzonej weryfikacji ujmuje się jako zmianę szacunków.

Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do aktywów niematerialnych Jednostki przedstawia się następująco:

	<i>Koncesje, patenty i licencje</i>	<i>Oprogramowanie komputerowe</i>	<i>Inne aktywa niematerialne</i>
Okresy użytkowania	5 lat	2 lata	5 lat
Wykorzystana metoda amortyzacji	Metoda liniowa	Metoda liniowa	Metoda liniowa
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	Nabyte	Nabyte
Test na utratę wartości	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia aktywów niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w zysku lub stracie w momencie ich usunięcia z bilansu.

4.8. Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej kwotę nadwyżki

- sumy:
 - przekazanej zapłaty,
 - kwoty wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz
 - w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej.
- nad wartością godziwą netto ustaloną na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów, przejętych zobowiązań i zobowiązań warunkowych.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

4.9. Leasing

Jednostka jako leasingobiorca.

Umowy leasingu, najmu, dzierżawy oraz inne umowy przyznające Spółce uprawnienie do korzystania ze składników aktywów, które spełniają definicję leasingu zgodnie z wymogami MSSF 16 są ujmowane jako aktywa z tytułu prawa do użytkowania bazowych składników aktywów oraz drugostronnie Spółka ujemuje zobowiązania z tytułu opłat leasingowych.

Spółka jest leasingobiorcą w przypadku umów leasingu maszyn, leasingu i najmu samochodów, najmu powierzchni lądowej i morskiej pod porty jachtowe, a także użytkuje grunty, w tym w ramach użytkowania wieczystego.

Spółka stosuje zwolnienia przewidziane w MSSF 16 i nie ujemuje składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania w przypadku leasingów krótkoterminowych oraz leasingów obejmujących składniki aktywów o niskiej wartości. Leasingi krótkoterminowe są definiowane jako leasingi, które na datę rozpoczęcia mają okres nie dłuższy niż 12 miesięcy (łącznie z okresami, na które można przedłużyć leasing, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tego prawa). Za składniki aktywów o niskiej wartości uważa się te, które, gdy są nowe, mają wartość nie wyższą niż 5 000 USD.

Dla wszystkich pojedynczych umów leasingu, które spełniają kryteria leasingu, Spółka ustala:

- datę rozpoczęcia okresu leasingu, w której leasingodawca udostępnia bazowy składnik aktywów,
- okres leasingu, obejmujący nieodwołalny okres, przez który Spółka ma prawo do użytkowania bazowego składnika aktywów wraz z okresami, na które można przedłużyć leasing, jeżeli można z wystarczającą

pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tego prawa oraz okresami, w których można odstąpić od leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tego prawa,

- opłaty leasingowe, oraz
- stopę dyskontową, którą stanowi stopa procentowa leasingu (np. w przypadku umów leasingu samochodów) lub, jeżeli stopa procentowa leasingu nie jest łatwo dostępna, krańcowa stopa procentowa Spółki, rozumiana jako koszt oprocentowania kredytu, jaki Spółka musiałaby ponieść zaciągając kredyt na pozyskanie składnika aktywów o podobnej wartości, w podobnym środowisku gospodarczym, na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach.

Na dzień rozpoczęcia leasingu, Spółka wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania według kosztu. Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu,
- płatności dokonane na rzecz leasingodawcy przed dniem lub na dzień rozpoczęcia leasingu, pomniejszone o otrzymane zachęty leasingowe,
- poniesione przez Spółkę początkowe koszty bezpośrednie,
- szacunkowe koszty, które będą poniesione przez Spółkę z tytułu demontażu i usunięcia składnika aktywów, przywrócenia terenu, na którym znajduje się składnik aktywów lub przywrócenia składnika do stanu wymaganego przez warunki i postanowienia umowy leasingu. Zobowiązanie dotyczące kosztów demontażu jest ujmowane i wycenianie zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”.

Wycena składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania w okresie późniejszym jest dokonywana przez Spółkę przy zastosowaniu modelu kosztu – tj. według kosztu pomniejszonego o umorzenie oraz zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego w związku z ponowną wyceną zobowiązania leasingowego, będącą odzwierciedleniem zmian leasingu, nieskutkujących koniecznością ujęcia odrębnego składnika leasingu.

Składniki aktywów użytkowanych na podstawie umowy spełniającej definicję leasingu umarza się liniowo przez krótszy z dwóch okresów: okres trwania umowy leasingu lub okres użytkowania bazowego składnika aktywów. Okres umowy powinien zawierać okres opcji wydłużenia leasingu w przypadku, gdy jest uzasadniona pewność, że taka opcja zostanie wykorzystana. W przypadku występowania opcji zakupu i w sytuacji gdy Spółka posiada wystarczającą pewność, że opcja zakupu zostanie zastosowana – wówczas prawo do użytkowania amortyzuje się od dnia rozpoczęcia leasingu do końca okresu użytkowania składnika aktywów.

Składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania podlegają regulacjom w zakresie utraty wartości zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów”.

Spółka stosuje do wyceny nieruchomości inwestycyjnych model wartości godziwej, w związku z czym stosuje go również w odniesieniu do aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które spełniają definicję nieruchomości inwestycyjnych. W tym przypadku, wycena do wartości godziwej składnika aktywów objętego prawem do użytkowania nie jest tożsama z wyceną do wartości godziwej danej nieruchomości będącej przedmiotem umowy leasingu. Jeżeli aktywa z tytułu prawa do użytkowania spełniają definicję nieruchomości inwestycyjnej, są one prezentowane w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”.

Na dzień rozpoczęcia okresu leasingu, Spółka wycenia wartość zobowiązania leasingowego w bieżącej wartości opłat leasingowych, które mają zostać uiszczone w okresie leasingu, obejmujących:

- stałe opłaty leasingowe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe), pomniejszone o zachęty leasingowe otrzymane od leasingodawcy,
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stopy, pierwotnie wycenione z użyciem indeksu lub stopy w wysokości obowiązującej na dzień rozpoczęcia leasingu,
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- kary pieniężne za wcześniejsze zakończenie umowy leasingu, jeżeli wyznaczając okres leasingu przyjęto, że leasingobiorca skorzysta z opcji odstąpienia od leasingu,
- kwoty, których zapłaceniu przez leasingobiorcę oczekuje się w związku z gwarancją wartości końcowej.

Opłaty zmienne, które nie zależą od indeksu lub stopy i nie mają określonego minimalnego poziomu, nie są wliczane do wartości zobowiązania z tytułu leasingu. Opłaty te są ujmowane w rachunku wyników w okresie zaistnienia zdarzenia, które powoduje ich wymagalność.

Po dacie rozpoczęcia, zobowiązanie z tytułu leasingu jest wyceniane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

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

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

W przypadku gdy umowa obejmuje komponenty usługowe, uznane przez Spółkę za nieistotne w kontekście całej umowy, Spółka stosuje praktyczne rozwiązanie polegające na łącznym traktowaniu komponentów leasingowych i nie leasingowych jako jednego komponentu leasingowego i traktowaniu jako opłaty leasingowe również opłat przypisanych komponentom nie leasingowym.

Spółka nie rozpoznała leasingu w zakresie gruntów w użytkowaniu bezumownym.

4.10. Wycena do wartości godziwej

Jednostka wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty dłużne/kapitałowe oraz instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Ponadto, wartość godziwa instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu została ujawniona w nocie 16.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Jednostki.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Jednostka stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym jednostka ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

Podsumowanie istotnych procedur postępowania dotyczących wyceny do wartości godziwej

Zarząd Jednostki określa zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nienotowanych aktywów finansowych, jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów przeznaczonych do sprzedaży w działalności zaniechanej. W celu ustalenia wartości godziwej, niezależni rzeczoznawcy są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów niefinansowych oraz instrumentów dłużnych wycenianych w wartości godziwej. Wykorzystywane są także wewnętrzne modele wyceny.

Do wykonywania powyższych wycen są angażowani niezależni rzeczoznawcy, niepowiązani z jednostką i posiadający kwalifikacje odpowiednie do przeprowadzenia takich wycen, a także posiadający aktualne doświadczenie w takich wycenach dokonywanych w lokalizacjach, w których znajdują się aktywa Jednostki.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej jednostka ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

4.11. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Jednostka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Jednostka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub jednostki aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej.

Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy jednostka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, jednostka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów, oraz nastąpiło zaprzestanie występowania przesłanek wskazujących na utratę wartości. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmują się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

4.12. Aktywa finansowe

Jednostka posiada następujące aktywa finansowe:

Aktywa finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej.

Po ujęciu początkowym Spółka klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii wyceny:

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

Klasyfikacja jest uzależniona od przyjętego przez Spółkę modelu zarządzania aktywami finansowymi oraz warunków umownych przepływów pieniężnych. Aktywa finansowe ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy jednostka staje się stroną wiążącej umowy. Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

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

W sytuacji, gdy jednostka:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie
- składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

Porozumienie ramowe opisane w MSR 32.50 nie stanowi podstawy do kompensaty, jeżeli nie zostaną spełnione obydwie kryteria opisane powyżej.

Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe obejmują udziały w Tower Service oraz udzielone pożyczki spółce Enelka.

W momencie początkowego ujęcia jednostka wycenia udziały w pozostałych jednostkach w ich wartości godziwej, którą powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych udziałów.

W momencie początkowego ujęcia jednostka może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej udziałów w pozostałych jednostkach, które nie są przeznaczone do obrotu ani nie są warunkową zapłatą ujętą przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Wybór taki dokonywany jest oddzielnie dla wszystkich udziałów w pozostałych jednostkach. Skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego. Dywidendy ujmowane są w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie Jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

4.13. Utrata wartości aktywów finansowych

Zgodnie z MSSF 9 jednostka szacuje odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym bądź oczekiwanym stratom kredytowym w okresie życia instrumentu finansowego. W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, jednostka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie ich życia.

Na potrzeby oszacowania oczekiwanych strat kredytowych MSSF 9 wskazuje na zasadność wykorzystania zarówno danych historycznych w zakresie spłacalności, jak też dostępnych na datę bilansową, wiarygodnych danych mogących zwiększyć precyzję oszacowania oczekiwanych strat kredytowych w okresach przyszłych.

Jednostka zidentyfikowała poniższe klasy aktywów finansowych, dla których zgodnie z MSSF 9 dokonała oszacowania wpływu oczekiwanych strat kredytowych na sprawozdanie finansowe:

- Należności handlowe z tytułu dostaw i usług,
- Inne należności,
- Kaucje, depozyty oraz lokaty w bankach,
- Środki pieniężne.

W odniesieniu do należności handlowych przyjmuje się, że dane dotyczące spłacalności mogą być wykorzystane do szacowania ryzyka kredytowego w przyszłości, w związku z czym straty kredytowe zostały oszacowane wykorzystując dane historyczne dotyczące przedziałów wiekowania należności handlowych i ich realizacji. Dla oszacowania oczekiwanej straty dla innych aktywów finansowych, ryzyko niewypłacalności zostało określone w oparciu o inne dane, w szczególności ocenę wiarygodności dokonaną przez agencje ratingowe bądź nadaną kontrahentom w ramach wewnętrznego procesu oceny ryzyka kredytowego, skorygowane dla potrzeb oceny prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania.

4.14. Pozostałe aktywa niefinansowe

Jednostka ujmuje jako pozostałe aktywa niefinansowe rozliczenia międzyokresowe, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- wynikają one z przeszłych zdarzeń – poniesienie wydatku na cel operacyjny jednostek,
- ich wysokość można wiarygodnie określić,
- spowodują w przyszłości wpływ do jednostek korzyści ekonomicznych,
- dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów mogą następować stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

Jednostka na koniec okresu sprawozdawczego dokonuje weryfikacji czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów w celu sprawdzenia, czy stopień pewności co do osiągnięcia korzyści ekonomicznych przez jednostkę po upływie bieżącego okresu obrotowego jest wystarczający, aby można było daną pozycję wykazać jako składnik aktywów.

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

- koszty ubezpieczeń majątkowych,
- koszty opłat bieżących za wieczyste użytkowanie gruntów,
- prenumeraty,
- inne koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych.

Do pozostałych aktywów niefinansowych zaliczane są w szczególności należności z tytułu rozliczeń publiczno-prawnych (za wyjątkiem rozliczeń z tytułu CIT, które są prezentowane w oddzielnej pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej).

4.15. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne, z których korzysta jednostka w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe typu forward oraz kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe). Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone w wynik finansowy netto roku obrotowego.

Wartość godziwa walutowych kontraktów forward jest ustalana poprzez odniesienie do bieżących kursów terminowych (forward) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją, lub zabezpieczenie ryzyka walutowego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania jest rozliczane jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

W momencie ustanowienia zabezpieczenia, jednostka formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Dokumentacja zawiera identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczanego ryzyka, a także sposób oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zagrożenia zmianami wartości przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem.

Oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian przepływów pieniężnych wynikających z zabezpieczanego ryzyka. Efektywność zabezpieczenia jest oceniana na bieżąco w celu sprawdzenia, czy jest wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zostało ustanowione.

4.15.1. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych to zabezpieczenie przed zagrożeniem zmiennością przepływów pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanemu z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, i które mogłoby wpływać na zysk lub stratę. Część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie ujmuje się w innych całkowitych dochodach, a nieefektywną część ujmuje się w zysku lub stracie.

Jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym przenosi się do rachunku zysków i strat w tym samym okresie, albo w okresach, w których nabyty składnik aktywów lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na zysk lub stratę.

Jeśli zabezpieczenie planowanej transakcji skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, albo planowana transakcja związana ze składnikiem aktywów niefinansowych lub zobowiązaniem niefinansowym staje się uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem, do którego będzie się stosować zabezpieczenie wartości godziwej, wtedy zyski lub straty, które były ujęte w innych całkowitych dochodach są wyłączone z kapitału własnego i włącza się je do kosztu nabycia lub do innej wartości bilansowej składnika aktywów lub zobowiązania.

Zyski lub straty powstałe w wyniku zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają warunków umożliwiających stosowanie zasad rachunkowości zabezpieczeń, są ujmowane bezpośrednio w wyniku finansowym netto za bieżący okres.

Jednostka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, gdy instrument zabezpieczający wygaśł lub został sprzedany, jego wykorzystanie dobiegło końca lub nastąpiła jego realizacja, bądź gdy zabezpieczenie przestało spełniać warunki umożliwiające stosowanie wobec niego zasad rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku, łączny zysk lub strata na instrumencie zabezpieczającym, które były ujęte w innych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale własnym, są nadal wykazywane w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia prognozowanej transakcji.

Jeżeli jednostka przestała spodziewać się, że prognozowana transakcja nastąpi, wówczas zakumulowany w kapitale własnym łączny zysk lub strata netto są odnoszone na wynik finansowy netto za bieżący okres.

4.16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności handlowe

Należności handlowe wyceniane są na moment początkowy w wartości godziwej. Po początkowym ujęciu należności handlowe oraz pozostałe należności o charakterze finansowym wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej (wszystkie należności handlowe spełniają test SPPI oraz są utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów), z uwzględnieniem odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Należności handlowe są utrzymywane dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a jednostka nie sprzedaje należności handlowych w ramach faktoringu.

Jednostka korzysta z praktycznego zwolnienia i dla należności handlowych poniżej 12 miesięcy nie identyfikuje istotnych elementów finansowania. Należności handlowe z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia

powstania (tj. niezawierające elementu finansowania), nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Zgodnie z MSSF 9 w przypadku należności z tytułu dostaw i usług, jednostka zastosowała uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie ich życia, stosując matrycę rezerw licząc współczynniki niewypelnienia na bazie danych historycznych.

Na potrzeby oszacowania oczekiwanych strat kredytowych MSSF 9 jednostka wykorzystwała zarówno dane historyczne w zakresie spłacalności, jak też dostępne na datę bilansową, wiarygodne dane mogące zwiększyć precyzję oszacowania oczekiwanych strat kredytowych w okresach przyszłych. W odniesieniu do należności handlowych przyjmuje się, że dane dotyczące spłacalności mogą być wykorzystane do szacowania ryzyka kredytowego w przyszłości, w związku z czym straty kredytowe zostały oszacowane wykorzystując dane historyczne dotyczące przedziałów wiekowania należności handlowych i ich realizacji.

Jednostka zaklasyfikowała należności handlowe do Stopnia 2 klasyfikacji aktywów finansowych pod kątem ich utraty wartości przewidzianej przez MSSF 9, za wyjątkiem należności, dla których stwierdzono utratę wartości – te należności zaliczono do Stopnia 3 ww. klasyfikacji. Jednostka za moment utraty wartości uznaje moment przekazania należności do windykacji, jednak nie później niż w 90 dniu przeterminowania. Należności nieściągalne są odpisywane w koszty w momencie stwierdzenia ich nieściągalności, to znaczy gdy nie ma uzasadnionego oczekiwania co do ich odzyskania.

Pozostałe należności

W ramach pozostałych aktywów niefinansowych prezentowane są głównie należności budżetowe, za wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odrębną pozycję.

Pozostałe należności nie stanowią aktywów finansowych na dzień kończący okres sprawozdawczy wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.

4.17. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie, lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy, posiadane depozyty krótkoterminowe oraz akredytywy.

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

Jednostka klasyfikuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości ustalonych zgodnie z modelem strat oczekiwanych. Dla oszacowania oczekiwanej straty dla środków pieniężnych, ryzyko niewypłacalności zostało określone w oparciu o inne dane, w szczególności ocenę wiarygodności dokonaną przez agencje ratingowe bądź nadaną kontrahentom w ramach wewnętrznego procesu oceny ryzyka kredytowego, skorygowane dla potrzeb oceny prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania.

Analiza wykazała, iż aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Jednostka skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalono na podstawie 12-miesięcznych strat kredytowych. Kalkulacja odpisu wykazała nieistotną kwotę odpisu z tytułu utraty wartości.

4.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

4.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe i inwestycyjne

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe i inwestycyjne, które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia kończącego okres sprawozdawczy. Zobowiązania w początkowym ujęciu wykazuje się w wartości godziwej, przy czym wycena ta odpowiada kwocie wymagającej zapłaty lub wielkości zobowiązania, zaś w okresie późniejszym zobowiązania finansowe wykazuje się według zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej (w przypadku zobowiązań handlowych odpowiada to kwocie wymagającej zapłaty), natomiast pozostałe zobowiązania o charakterze niefinansowym - w kwocie wymagającej zapłaty.

Jednostka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami jednostka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego jednostka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstającą z tytułu zamiany różnicę odpisów wartości bilansowych wykazuje się w zysku lub stracie.

4.20. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania z tytułu podatku od towarów i usług, inne zobowiązania o charakterze publiczno - prawnym (za wyjątkiem zobowiązań z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych ujmowanego w odrębnej pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej).

Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

4.21. Zobowiązania z tytułu umów

W ramach zobowiązań z tytułu umów jednostka ujmuje otrzymane lub należne od klienta wynagrodzenie, z którym wiąże się obowiązek przekazania klientowi dóbr lub usług.

4.22. Fundusze specjalne na cele pracownicze

Zgodnie z polską praktyką gospodarczą jednostki mogą dokonać zasilenia funduszu socjalnego oraz innych funduszy specjalnych. W sprawozdaniu finansowym zgodnym z MSSF przekazane kwoty zalicza się do kosztów działalności okresu.

4.23. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na jednostce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli jednostka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

4.24. Świadczenia pracownicze

W ramach świadczeń pracowniczych jednostka ujmuje zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, składek na ubezpieczenie społeczne oraz niewykorzystanych urlopów i premii dla pracowników.

4.25. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie jednostki i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli akcje obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w osobnej pozycji kapitałów własnych.

4.26. Przychody

Zgodnie z MSSF 15, jednostka stosuje pięciokrokową metodę ujmowania /rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami tj.:

- Identyfikacja umów z klientem;
- Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia zawartych w umowie;
- Ustalenie ceny transakcji;
- Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia zawartych w umowie;
- Rozpoznanie przychodów w chwili wypełnienia zobowiązań przez jednostkę.

Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Dodatkowo, zgodnie z wymogami MSSF 15, Jednostka przedstawia ujęte przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych.

Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży oraz sposób ich ujmowania w jednostce są następujące:

Przychody ze sprzedaży dóbr i usług:

Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów ujmowane są w momencie dokonania transakcji sprzedaży/przekazania.

Przychody z wynajmu

Jednostka osiąga przychody z najmu lokali biurowych i usługowych. Umowy najmu zawarte przez jednostkę zostały zaklasyfikowane zgodnie z MSSF 16 jako umowy leasingu operacyjnego. Przychody z wynajmu jednostka ujmuje liniowo, przez okres trwania umowy.

Dodatkowo Spółka zajmuje się działalnością holdingową i osiąga przychody finansowe (nota 4.30).

4.27. Koszty

Koszt własny sprzedaży

Do kosztu własnego sprzedaży zalicza się:

- koszt wytworzenia produktów poniesiony w danym okresie sprawozdawczym, skorygowany o zmianę stanu produktów (wyrobów gotowych, półproduktów oraz produkcji w toku) oraz skorygowany o koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby,
- wartość sprzedanych towarów i materiałów wg cen nabycia,
- utworzenie odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów.

Koszty wytworzenia, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom osiągniętym przez jednostki, wpływają na wynik finansowy jednostek za ten okres sprawozdawczy, w którym przychody te wystąpiły.

Koszty wytworzenia, które można jedynie w sposób pośredni przyporządkować przychodom lub innym korzyściom osiąganym przez jednostki, wpływają na wynik finansowy jednostek w części, w której dotyczą danego okresu sprawozdawczego, zapewniając ich współmierność do przychodów lub innych korzyści ekonomicznych z uwzględnieniem zasad wyceny środków trwałych oraz zapasów.

4.28. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych zaliczane są w szczególności pozycje związane:

- ze zbyciem rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych,
- z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi lub odnoszonymi w koszty operacyjne,
- z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych,
- z odszkodowaniami, karami i grzywnami oraz innymi kosztami nie związanymi ze zwykłą działalnością.

4.29. Dotacje rządowe

Jeżeli istnieje uzasadniona pewność, że dotacja zostanie uzyskana oraz spełnione zostaną wszystkie związane z nią warunki, wówczas dotacje rządowe są ujmowane według ich wartości godziwej.

Jeżeli dotacja dotyczy danej pozycji kosztowej, wówczas jest ona ujmowana jako dochód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować. Jeżeli dotacja dotyczy składnika aktywów, wówczas jej wartość godziwa jest ujmowana na koncie przychodów przyszłych okresów, a następnie stopniowo, drogą równych odpisów rocznych, ujmowana w zysku lub stracie przez szacowany okres użytkowania związanego z nią składnika aktywów.

Jeżeli jednostka otrzymuje dotację niepieniężną, zarówno składnik aktywów jak i dotacja ujmowane są w wartości nominalnej i stopniowo, drogą równych odpisów rocznych, ujmowane są w zysku lub stracie przez szacowany okres użytkowania otrzymanego składnika aktywów.

4.30. Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe obejmują w szczególności przychody i koszty dotyczące:

- zbycia aktywów finansowych,
- aktualizacji wartości instrumentów finansowych, z wyłączeniem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej, których skutki przeszacowania odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny,
- odsetek (w tym efekt wyceny zamortyzowanym kosztem),
- zmian w wysokości rezerwy wynikających z faktu przybliżania się terminu poniesienia kosztu (efekt odwracania dyskonta),
- różnic kursowych będących wynikiem operacji wykonywanych w ciągu okresu sprawozdawczego oraz wycen bilansowych aktywów i zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego, za wyjątkiem różnic kursowych ujętych w wartości początkowej środka trwałego oraz zapasów w działalności deweloperskiej, w stopniu w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek oraz różnic kursowych,
- pozostałych pozycji związanych z działalnością finansową.

Przychody i koszty z tytułu różnic kursowych prezentowane są po kompensacie.

Przychody i koszty z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej w stosunku do wartości bilansowej netto danego instrumentu finansowego przy uwzględnieniu zasady istotności.

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

4.31. Podatki

Podatek dochodowy za okres sprawozdawczy obejmuje podatek bieżący i odroczony. Podatek ujmuje się w wyniku finansowym, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym. W tym przypadku podatek również ujmowany jest odpowiednio w innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym.

4.31.1. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

4.31.2. Podatek odroczony

Zobowiązanie i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikające z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością księgową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym – ujmowane jest w pełnej wysokości, metodą bilansową.

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w spółkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w spółkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Jednostka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

4.31.3. Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio, jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

4.31.4. Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych

Jeżeli w ocenie Jednostki jest prawdopodobne, że podejście Jednostki do kwestii podatkowej lub jednostki kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, jednostka określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.

Jeżeli Jednostka stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Jednostki do kwestii podatkowej lub jednostki kwestii podatkowych, wówczas jednostka odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych.

4.32. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

4.33. Przejęcia pod wspólną kontrolą

Sytuacja, w której dana transakcja lub zjawisko gospodarcze wymagające ujęcia w sprawozdaniu przygotowanym zgodnie z MSSF nie są uregulowane zapisami poszczególnych standardów, została uregulowana zapisami MSR 8 punkt 10–12. Zapisy te nakładają na jednostkę sporządzającą sprawozdanie zgodnie z MSSF obowiązek stworzenia własnego zestawu zasad rachunkowości, wskazując na cechy takich zasad rachunkowości: wierna prezentacja pozycji finansowej, wyników działalności oraz przepływów pieniężnych, odzwierciedlenie treści ekonomicznej transakcji, neutralność, ostrożność oraz kompletność we wszystkich aspektach.

Z przeprowadzonych przez jednostkę analiz wynika, iż powszechnie stosowaną metodą do rozliczenia tego typu transakcji jest metoda łączenia udziałów i taką też metodę zastosowała jednostka. U podstaw tej metody leży założenie, że podmioty łączące się były zarówno przed, jak i po transakcji kontrolowane przez tego samego akcjonariusza i w związku z tym sprawozdanie finansowe odzwierciedla fakt ciągłości wspólnej kontroli oraz nie odzwierciedla zmian wartości aktywów netto do wartości godziwych (lub też rozpoznania nowych aktywów) lub wyceny wartości firmy, ponieważ żaden z łączących się podmiotów nie jest w istocie nabywany. Rozliczenie następuje na dzień połączenia i dane wcześniejsze nie są korygowane.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

5. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

W sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku nie ujęto znaczących zdarzeń dotyczących lat ubiegłych.

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

Po dniu bilansowym to jest do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy nie wystąpiły zdarzenia, które powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego. Dodatkowy opis zawarto w nocie 35 Dodatkowych informacji i objaśnień.

7. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

Brak zmian zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.

8. Korekta błędów

W bieżącym roku obrotowym nie dokonano korekt błędów, które mogłyby mieć wpływ na porównywalność danych finansowych za rok obrotowy poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy.

9. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe za bieżący i poprzedni okres sprawozdawczy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych finansowych.

10. Przychody i koszty

10.1. Przychody

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w 2021 roku i okres porównawczy była następująca:

Rodzaj działalności (w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Przychody ze sprzedaży dóbr razem	539	46
Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości	5 421	5 302
Przychody z tytułu sprzedaży usług	527	1 407
Przychody netto ze sprzedaży, razem	6 487	6 755

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży w 2021 i okres porównawczy była następująca:

Obszar działalności (w tysiącach złotych)		31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
1.	kraj	6 487	6 732
2.	pozostałe kraje	-	23
Przychody netto ze sprzedaży, razem		6 487	6 755

10.2. Pozostałe przychody operacyjne

(w tysiącach złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	344	14
Inne przychody operacyjne, w tym:	915	174
- zwrot opłat z tytułu postępowań sądowych	-	131
- rozwiązanie odpisów aktualizujących pozostałe należności	900	-
- inne	15	43
Pozostałe przychody operacyjne, razem	1 259	188

10.3. Pozostałe koszty operacyjne

(w tysiącach złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Inne koszty operacyjne, w tym:	22	342
- koszty postępowania spornego	-	9
- inne	22	333
Pozostałe koszty operacyjne, razem	22	342

10.4. Przychody finansowe

(w tysiącach złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Zyski z tytułu udziału w innych jednostkach, w tym:	683	879
- zyski z tytułu udziału w jednostkach powiązanych	683	879
Odsetki, w tym:	-	1
- odsetki bankowe	-	1
Inne, w tym:	18 964	179 385
- różnice kursowe	17 246	-
- rozwiązanie rezerwy podatkowej – część odsetkowa	-	172 950
- rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	6 435
- zysk z wierzytelności	1 718	-
Przychody finansowe, razem	19 647	180 265

10.5. Koszty finansowe

(w tysiącach złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Odsetki, w tym:	51	188 053

- odsetki dla spółek powiązanych	51	50
- odsetki dla pozostałych kontrahentów	-	1
- rezerwa na podatek dochodowy - odsetki	-	188 002
Strata ze zbycia inwestycji w jednostkach powiązanych	-	6 016
Aktualizacja wartości inwestycji	27 770	9 000
Różnice kursowe	-	5 969
Inne	-	513
Koszty finansowe, razem	27 821	209 551

10.6. Koszty według rodzajów

(w tysiącach złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Amortyzacja	96	75
Zużycie materiałów i energii	103	92
Usługi obce	3 621	5 742
Podatki i opłaty	867	851
Wynagrodzenia	2 954	3 971
Ubezpieczenia i inne świadczenia, w tym emerytalne	765	993
Pozostałe koszty rodzajowe	60	106
Koszty według rodzaju, razem	8 466	11 830
Koszty ogólnego zarządu	8 466	11 830
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-	-

10.7. Przychody i koszty z działalności zaniechanej

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

11. Podatek dochodowy

11.1. Podatek dochodowy

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

(w tysiącach złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Zysk/ (strata) brutto	(5 899)	(41 460)
(-) Przychody roku bieżącego niezaliczane do dochodu do opodatkowania	23 597	180 518
- rozwiązanie rezerw na wynagrodzenia, urlopy	917	1 095
- rozwiązanie odpisu aktualizującego aktywa finansowe	-	6 433
- rozwiązanie odpisu aktualizującego pozostałe należności	900	-
- rozwiązanie rezerwy na zobowiązanie podatkowe	-	172 950
- dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	17 317	23
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	3 688	-
- inne	775	17
(+) Koszty roku bieżącego nieuznawane za koszty uzyskania przychodu	29 032	210 247
- rezerwa na wynagrodzenia, urlopy	860	1 116
- odpisy aktualizujące aktywa finansowe	27 770	9 000
- ujemne niezrealizowane różnice kursowe	71	5 992
- odsetki od zobowiązań	51	188 052
- inne	280	87
(+) Przychody roku poprzedniego podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	-	-
- odsetki naliczone w roku ubiegłym, otrzymane w roku bieżącym	-	-
- inne	-	-
(-) Koszty roku poprzedniego uznane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym	424	-
- inne / odsetki zapłacone	424	-
(+/-) Inne różnice	(683)	(879)
- inne – dywidenda	(683)	(879)
- inne – różnice kursowe niezrealizowane	-	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(1 571)	(12 610)
- straty z lat ubiegłych	-	-
-	-	-
Stawka podatkowa	19%	19%
Podatek dochodowy (bieżący)	-	-
Podatek dochodowy od zysków kapitałowych	(323)	-
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(9 132)	1 003
Rozwiązanie rezerwy podatkowej	-	464 680
Podatek dochodowy – razem	(9 455)	465 683

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

11.2. Podatek odroczony

Na rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego składają się różnice z następujących tytułów:

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- dodatnie różnice bilansowe	-	-
- z tytułu różnicy pomiędzy wartością podatkową i bilansową nieruchomości inwestycyjnych	10 609	9 757
- z tytułu naliczonych odsetek od pożyczek udzielonych	8 282	-
- z tytułu naliczonych odsetek od depozytów	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - razem	18 891	9 757
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- straty podatkowe z lat ubiegłych	1 420	1 420
- odpisy aktualizujące należności	250	250
- rezerwy na koszty sądowe	-	-
- ujemne niezrealizowane różnice kursowe	-	-
- odpisy aktualizujące długoterminowe aktywa finansowe	29 201	29 201
- pozostałe	163	174
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - razem	31 034	31 045
Odpis	(31 034)	(31 045)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - razem	-	-

12. Rzeczowe aktywa trwałe

Wartość Rzeczowych Aktywów trwałych na dzień 31.12.2021 roku netto wyniosła 227 tysięcy złotych, szczegółowe zestawienie wraz z tabelą ruchów za rok 2021 oraz analogiczny okres 2020 roku przedstawiają poniższe tabele.

31 grudnia 2021 roku

(w tysiącach złotych)	Urządzenia techniczne i maszyny	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość księgowa brutto				
Stan na 1 stycznia 2021	781	386	205	1 372
Zwiększenia	21	-	108	129
- nabycie	21	-	108	129
Transfer			(302)	(302)
Zmniejszenia	-	(1)	-	(1)
- sprzedaż	-	(1)	-	(1)
Stan na 31 grudnia 2021	802	385	11	1 198
Umorzenie				
Stan na 1 stycznia 2020	(674)	(209)	-	(883)
Zwiększenia	(50)	(39)	-	(89)
- amortyzacja	(50)	(39)	-	(89)
Zmniejszenia	-	1	-	1
- sprzedaż	-	1	-	1
Stan na 31 grudnia 2021	(724)	(247)	-	(971)
Wartość księgowa netto	78	138	11	227

Zarówno w 2021 jak i 2020 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

31 grudnia 2020 roku

(w tysiącach złotych)	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość księgowa brutto					
Stan na 1 stycznia 2020	835	160	262	339	1 596
Zwiększenia	32	-	197	198	427
- nabycie	32	-	197	198	427
Zmniejszenia	(86)	(160)	(73)	(332)	(651)
- sprzedaż	(86)	(160)	(73)	(332)	(651)
Stan na 31 grudnia 2020	781	-	386	205	1 372
Umorzenie					
Stan na 1 stycznia 2020	(698)	(160)	(262)	-	(1 120)
Zwiększenia	(53)	-	(21)	-	(74)
- amortyzacja	(53)	-	(21)	-	(74)
Zmniejszenia	77	160	74	-	311
- sprzedaż	77	160	74	-	311
Stan na 31 grudnia 2020	(674)	-	(209)	-	(883)
Wartość księgowa netto	107	-	177	205	489

13. Nieruchomości inwestycyjne

Jednostka ujmuje w ramach nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości, które wynajmuje na podstawie umów najmu. Są to głównie lokale użytkowe, biurowe, mieszkalne oraz nieruchomości gruntowe.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego jednostka wycenia nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej na podstawie wycen wykonanych przez niezależnych rzeczoznawców, posiadających odpowiednie uprawnienia i doświadczenie.

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Saldo otwarcia	71 160	77 161
Zwiększenia, w tym:	3 966	331
Nabycie	278	331
Zyski z tytułu wyceny wartości godziwej	3 688	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	164	6 332
Straty z tytułu wyceny wartości godziwej	-	6 000
Inne	164	332
Saldo zamknięcia	74 962	71 160

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział (średnia ważona)
Nieruchomości biurowo-handlowe (3 budynki)	DCF	Dochód roczny brutto (osobno dla 3 budynków)	383 tys. zł; 2 111 tys. zł; 4 468 tys. zł
		Straty spowodowane pustostanami i opóźnieniami płatności	10%
		Roczne wydatki operacyjne	10%
		Stopa kapitalizacji	6,7%
Lokale użytkowe	Metoda porównawcza i korygowania ceny netto	Cena minimalna, maksymalna i średnia za m2	min. 7 943 zł, max. 11 482 zł, średnia: 9 988 zł/m2
		Współczynnik korygujący	0,97245
Lokale mieszkalne	Metoda porównawcza i korygowania ceny netto	Cena minimalna, maksymalna i średnia za m2	min. 9 574 zł, max. 12 154 zł, średnia: 10 702 zł
		Współczynnik korygujący	0,96690 – 1,01510
Budynek hotelowy	DCF	Dochód roczny brutto	403 092
		Straty spowodowane pustostanami i opóźnieniami płatności	10%
		Roczne wydatki operacyjne	10%
		Stopa kapitalizacji	8,5%

Zgodnie z metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych wartość godziwa jest szacowana na podstawie założeń dotyczących korzyści i zobowiązań związanych z utrzymywaniem składnika aktywów przez okres ekonomicznej użyteczności włączając w to wartość końcową oraz wartość rezydualną. Metoda ta polega na prognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych, dla których jest szacowana rynkowa stopa dyskontowa celem ustalenia wartości bieżącej strumienia przychodów. Stopa dyskonta wartości końcowej jest zwykle ustalana oddzielnie i różni się od stopy dyskontowej.

Okres prognozy, jak i konkretny harmonogram wpływów i wydatków jest określany przy uwzględnieniu zmian wynikających z przeglądu umów najmu, odnowienia najmu, dalszego podnajmu, planowanej przebudowy czy ponownego wyposażenia. Okres jest zwykle uwarunkowany specyfiką danej klasy nieruchomości. Przepływ dla danego okresu jest zwykle szacowany, jako dochód brutto skorygowany o koszt niewynajętej powierzchni, koszty nierefakturowane, koszty związane z nieściągnięciem należności, dodatkowe korzyści wpisane w umowy najmu, koszty utrzymania, koszty prowizji agentów oraz pozostałe koszty związane z bieżącym funkcjonowaniem i zarządzaniem nieruchomością. Przyszłe przepływy z działalności operacyjnej przed opodatkowaniem wraz z wartością rezydualną są następnie dyskontowane.

Istotny wzrost (spadek) w wartości szacowanego przychodu z tytułu czynszu bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym wzrostem (spadkiem) wyceny do wartości godziwej. Istotny wzrost (spadek) w poziomie zakładanego wskaźnika powierzchni niewynajętej bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym spadkiem (wzrostem) wyceny do wartości godziwej.

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 5 421 tysięcy złotych (w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku: wyniosły 5 302 tysięcy złotych). Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku wyniosły 71 tysięcy złotych (w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku: 61 tysięcy złotych). Koszty te były prawie w całości związane z nieruchomościami, które przyniosły przychody z tytułu wynajmu.

14. Aktywa niematerialne

Na wartość aktywów niematerialnych składają się:

(w tysiącach złotych)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wart	Nabyte oprogramowanie komputerowe	Razem
Wartość księgowa brutto			
Stan na 1 stycznia 2021	256	31	287
Zwiększenia	-	2	2
- nabycie	-	2	2
Zmniejszenia	-	(10)	(10)
- sprzedaż	-	(10)	(10)
Stan na 31 grudnia 2021	256	23	279
Umorzenie			
Stan na 1 stycznia 2021	246	31	277
Zwiększenia	5	2	7
- Amortyzacja	5	2	7
Zmniejszenia	-	(10)	(10)
- sprzedaż	-	(10)	(10)
Stan na 31 grudnia 2021	251	23	274
Wartość netto			
Stan na 31 grudnia 2021	5	-	5

(w tysiącach złotych)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wart	Nabyte oprogramowanie komputerowe	Razem
Wartość księgowa brutto			
Stan na 1 stycznia 2020	246	29	275
Zwiększenia	10	2	12
- nabycie	10	2	12
Zmniejszenia	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2020	256	31	287
Umorzenie			
Stan na 1 stycznia 2020	246	29	275
Zwiększenia	-	2	2
- Amortyzacja	-	2	2
Stan na 31 grudnia 2020	246	31	277
Wartość netto			
Stan na 31 grudnia 2020	10	-	10

15. Inwestycje w jednostkach zależnych

Wykaz podmiotów, w których jednostka posiada bezpośrednie zaangażowanie przedstawia poniższa tabela:

31 grudnia 2021 roku

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)
Anokymma Limited*	Cypr	1 000 598	100%
Megadex Expo Sp. z o.o.	Polska	2 054	47,77%
Enelka Ltd.	Turcja	39	43,47%
Port Praski Sp. z o.o.	Polska	52 842	33,06%
Argumenol Investment Company Limited	Cypr	63 919	11,50%
Laris Investments Sp. z o.o.	Polska	66	0,09%
Razem		1 119 518	-

31 grudnia 2020 roku

Nazwa podmiotu	Siedziba	Wartość bilansowa udziałów/ akcji	Udział w kapitale własnym (%)
Anokymma Limited*	Cypr	1 000 598	100%
Megadex Expo Sp. z o.o.	Polska	2 054	47,77%
Enelka Ltd.	Turcja	39	43,47%
Port Praski Sp. z o.o.	Polska	52 842	33,06%
Argumenol Investment Company Limited	Cypr	91 689	11,50%
Laris Investments Sp. z o.o.	Polska	66	0,09%
Razem		1 147 288	-

*W dniu 29.11.2017 został złożony wniosek o dobrowolną likwidację spółki. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego proces likwidacji nie został zakończony.

Procentowy udział w prawach głosu odpowiada udziałowi w kapitale zakładowym.

Na dzień 31.12.2021 zgodnie z szacunkami Zarządu Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość udziałów w Argumenol Investment Company Limited („Argumenol”) w wysokości 27 770. Przesłanką do utworzenia odpisu jest sytuacja finansowa spółki ZE PAK SA, której akcje są w posiadaniu Argumenol.

16. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

Na dzień 31 grudnia 2021 roku na pozostałe długoterminowe aktywa składają się:

- akcje i udziały w podmiotach niepowiązanych
- udzielone pożyczki długoterminowe następującym podmiotom (w tysiącach złotych):

Nazwa Podmiotu	Data udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Kwota główna pożyczki na 31.12.2021	Termin spłaty	Oprocentowanie
Enelka Ltd*	1997-2000, 2005, 2011, 2017	USD	129 817	31.12.2023	LIBOR USD1M+1%

* odpis aktualizujący na kwotę 73 054 tys. USD (296 601 tys. zł)

Nazwa Podmiotu	Data udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Kwota główna pożyczki na 31.12.2020	Termin spłaty	Oprocentowanie
Enelka Ltd*	1997-2000, 2005, 2011, 2017	USD	130 067	31.12.2023	LIBOR USD1M+1%

* odpis aktualizujący na kwotę 73 054 tys. USD (274 568 tys. zł)

Wartość brutto udziałów w jednostkach niepowiązanych na dzień 31.12.2021 roku wynosi 37 tys. PLN, odpis aktualizacyjny na dzień 31.12.2021 roku wyniósł 10 tys. PLN i nie zmienił się w porównaniu do poprzednich okresów.

Wartość godziwa instrumentów finansowych innych niż instrumenty pochodne na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 nie odbiegała istotnie od wartości bilansowych, z uwagi głównie na fakt, iż dla instrumentów krótkoterminowych efekt zastosowania dyskonta nie jest istotny oraz fakt, iż transakcje są zawierane na warunkach rynkowych; z tego powodu wartość godziwa wspomnianych instrumentów została zaprezentowana w wysokości wartości bilansowej.

Wycena oprocentowanych pożyczek i kredytów po początkowym ujęciu dokonywana jest wg metody zamortyzowanego kosztu, uwzględniając umowne koszty związane z uzyskaniem danego kredytu lub pożyczki oraz dyskonto i uzyskane premie.

17. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe i niefinansowe

17.1. Pozostałe aktywa finansowe

Na dzień 31.12.2021 roku pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe składają się z:

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania krótkoterminowe	-	696
Razem krótkoterminowe	-	696

17.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

Struktura na rok zakończony dnia 31.12.2021 wygląda następująco:

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Należności z tytułu VAT i innych podatków poza CIT	298	771
Rozliczenia dotyczące akcji ZE PAK	505	505
Koszty ubezpieczeń	-	5
Koszty prenumerat i abonamentów	3	3
Koszty związane z podwyższeniem kapitału	-	-
Inne (suma pozycji nieistotnych)	38	38
Razem krótkoterminowe	844	1 322

Największymi składnikami pozycji pozostałe aktywa finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku są rozliczenia dotyczące zwrotu zapłaconego podatku VAT, w kwocie 298 tysięcy złotych oraz rozliczenia dotyczące akcji ZE PAK w kwocie 505 tysięcy złotych. Analogicznie sytuacja tej pozycji kształtowała się w roku 2020.

18. Świadczenia pracownicze

Poniższa tabela przedstawia zestawienie na dzień 31.12.2021 roku:

Wynagrodzenia i pochodne (w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Stan na dzień 1 stycznia	187	195
Zwiększenia	130	187
Wykorzystanie	187	-
Rozwiązanie	-	195
Stan na dzień 31 grudnia, w tym:	130	187
Długoterminowe	-	-
Krótkoterminowe	130	187

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień 31.12.2021 roku saldo należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności przedstawia się jak poniżej:

31 grudnia 2021 roku

(w tysiącach złotych)	Należności z tytułu dostaw i usług, w tym	Należności od jednostek powiązanych	Należności od pozostałych jednostek	Pozostałe należności	Razem
Wartość księgowa brutto					
Stan na 1 stycznia 2021	190 624	189 632	992	4 192	194 816
zmiana stanu	13 268	13 254	14	(1)	13 267
Stan na 31 grudnia 2021	203 892	202 886	1 006	4 191	208 083
Odpis aktualizujący					
Stan na 1 stycznia 2021	190 150	189 543	607	3 439	193 589
zmiana stanu	13 236	13 236	-	-	13 236
Stan na 31 grudnia 2021	203 386	202 779	607	3 439	206 825
Wartość księgowa netto	506	107	399	752	1 258

Jednostka analizuje i redukuje ryzyko kredytowe w odniesieniu do środków pieniężnych poprzez bieżący monitoring ratingów instytucji finansowych oraz ogranicza ryzyko koncentracji nadwyżek środków pieniężnych

w jednej instytucji finansowej, wykorzystując do tego wewnętrzny regulamin zasad zarządzania ryzykiem. Całość odpisu na oczekiwane straty kredytowe dotyczy należności indywidualnych.

Na dzień 31.12.2021 roku jednostka nie posiada należności handlowych o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy.

Wiekowanie należności brutto przedstawia poniższa tabela:

	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
W terminie	2,5%	13,97%
< 30 dni	-	-
30 – 60 dni	-	-
60 – 90 dni	-	-
Powyżej 90 dni	97,5%	86,03%

Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem na oczekiwaną stratę kredytową.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku zmiany odpisu na oczekiwaną stratę kredytową były następujące:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

(w tysiącach złotych)	Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
Stan na dzień 1 stycznia 2021 roku	-	193 589
z tego: odpisy należności handlowe	-	139 150
odpisy należności pozostałe	-	3 438
różnice kursowe	-	51 001
Zwiększenia	-	-
- pozostałe należności	-	-
- należności handlowe	-	-
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	-	(900)
- pozostałe należności	-	(900)
- z tytułu należności handlowe	-	-
Zmiana stanu różnic kursowych	-	14 136
Stan na dzień 31 grudnia 2021 roku	-	206 825
z tego odpisy należności handlowe	-	139 150
odpisy pozostałe należności	-	2 538
różnice kursowe	-	65 137

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

(w tysiącach złotych)	Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
Stan na dzień 1 stycznia 2020 roku	-	195 430
z tego: odpisy należności handlowe	-	139 150
odpisy należności pozostałe	-	3 244
różnice kursowe	-	53 036
Zwiększenia	-	194

- pozostałe należności	-	194
- należności handlowe	-	-
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	-	-
- pozostałe należności	-	-
- z tytułu należności handlowe	-	-
Zmiana stanu różnic kursowych	-	(2 035)
Stan na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	193 589
z tego odpisy należności handlowe	-	139 150
odpisy pozostałe należności	-	3 438
różnice kursowe	-	51 001

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do trzech miesięcy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania jednostki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Jednostka analizuje i redukuje ryzyko kredytowe w odniesieniu do środków pieniężnych poprzez bieżący monitoring ratingów instytucji finansowych oraz ogranicza ryzyko koncentracji nadwyżek środków pieniężnych w jednej instytucji finansowej, wykorzystując do tego wewnętrzny regulamin zasad zarządzania ryzykiem.

Na dzień 31.12.2021 roku spółka posiada środki pieniężne na rachunkach bankowych.

Poniżej przedstawiono strukturę środków pieniężnych:

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Środki pieniężne w banku	3 855	2 109
- rachunki bieżące	3 855	2 109
- depozyty krótkoterminowe	-	-
Środki pieniężne w kasie	7	8
Środki pieniężne, razem w tym:	3 862	2 117
– środki o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-
– środki na rachunku VAT	2	-

21. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
83 770 297 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda	83 770	83 770

21.1. Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 1 złoty i zostały w pełni opłacone.

21.2. Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane, co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

21.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Bithell Holdings Limited ***		
udział w kapitale	78,42%	78,42%
udział w głosach	78,42%	78,42%
Porozumienie Akcjonariuszy Spółki Elektrim S.A.**		
udział w kapitale	5,07%	5,07%
udział w głosach	5,07%	5,07%
Karswell Limited*		
udział w kapitale	5,74%	3,68%
udział w głosach	5,74%	3,68%
Pozostali akcjonariusze		
udział w kapitale	10,77%	12,83%
udział w głosach	10,77%	12,83%
	100%	100%

* Zgodnie z zawiadomieniem z dnia 22 stycznia 2021 roku Karswell Limited posiada 4 811 317 akcji Elektrim S.A. reprezentujących 5,74% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 4 811 317 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 5,74% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki. Karswell jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Pana Zygmunta Solorza.

** W dniu 14 grudnia 2017 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Pana Daniela Olechnowicza, informującego, z powołaniem się przez niego na umocowanie do działania w imieniu 533 akcjonariuszy Spółki oraz własnym, jako strona porozumienia wskazana przez tych akcjonariuszy na mocy art. 87 ust 1 pkt 5 oraz art. 87 ust. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005r. (Dz.U. z 2005r., Nr 184 poz. 1539 ze zm.) o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o przekroczeniu w dniu 8 grudnia 2017 roku 5% ogólnej liczby głosów w Elektrim S.A. przez Porozumienie Akcjonariuszy Elektrim S.A. zawiązane w dniu 20 lipca 2017 roku. Zgodnie z zawiadomieniem na dzień 8 grudnia 2017 roku Porozumienie Akcjonariuszy spółki Elektrim S.A. posiadało łącznie 4 244 219 (słownie: cztery miliony dwieście czterdzieści cztery dwieście dziewiętnaście) akcji Elektrim S.A. uprawniających do 4 244 219 głosów na walnym zgromadzeniu Elektrim S.A., co odpowiada 5,07% kapitału zakładowego Spółki oraz 5,07% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Elektrim S.A.

*** Pan Zygmunt Solorz posiada pośrednio przez Bithell 65.691.802 akcji Spółki reprezentujących łącznie 78,42% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 65.691.802 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 78,42% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

22. Kapitał zapasowy

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał zapasowy składa się z nadwyżki ceny emisyjnej akcji nad ich wartością nominalną (agio).

22.1. Pozostałe kapitały

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku na pozostałe kapitały składają się pozycje inne niż agio, różnice kursowe z przeliczenia oraz wynik finansowy.

23. Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Długoterminowe		
Pożyczki od podmiotów powiązanych	49 890	50 005
Razem długoterminowe	49 890	50 005

Struktura wiekowa przedstawia się jak poniżej:

31 grudnia 2021 roku

(w tysiącach złotych)	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	49 890	-	49 890
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2021 roku	-	-	49 890	-	49 890

31 grudnia 2020 roku

(w tysiącach złotych)	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	-	50 005	50 005
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2020 roku	-	-	-	50 005	50 005

Poniżej przedstawiamy informacje na temat pożyczek otrzymanych na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Nazwa Pożyczkodawcy	Data udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Kwota Pożyczki	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zadłużenie w PLN	
						krótkoterminowe	długoterminowe
FIZAN Limited	2006	EUR	10 847	26.09.2026	EBC rate *	-	49 890

* stopa oprocentowania kredytu Europejskiego Banku Centralnego

Na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Nazwa Pożyczkodawcy	Data udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Kwota Pożyczki	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zadłużenie w PLN	
						krótkoterminowe	długoterminowe
FIZAN Limited	2006	EUR	10 835	26.09.2026	EBC rate *	-	50 005

* stopa oprocentowania kredytu Europejskiego Banku Centralnego

24. Rezerwy

Poniżej przedstawiamy tabelę prezentującą stan Rezerw z tytułu podatku odroczonego wg. stanu na dzień 31.12.2021 roku:

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Stan na dzień 1 stycznia	9 757	10 811

Zwiększenia	9 115	-
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	-	1 054
Stan na dzień 31 grudnia, w tym:	18 891	9 757
Długoterminowe	18 891	9 757
Krótkoterminowe	-	-

25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

25.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe (krótkoterminowe)

31 grudnia 2021 roku

(w tysiącach złotych)	Zobow. z tyt. dostaw i usl., w tym:	Zobow. od jedn. pow.	Zobow. od poz. jedn.	Pozostałe rezerwy	Pozostałe zobow., w tym:	wobec jedn. pow.	wobec poz. jedn.	Razem
Wartość księgowa brutto								
Stan na 1 stycznia 2021	987	23	964	730	617	501	116	2 334
zmiana stanu	(693)	17	(710)	-	(489)	(495)	6	(1 182)
Stan na 31 grudnia 2021	294	40	254	730	128	6	122	1 152

31 grudnia 2020 roku

(w tysiącach złotych)	Zobow. z tyt. dostaw i usl., w tym:	Zobow. od jedn. pow.	Zobow. od poz. jedn.	Pozostałe rezerwy	Pozostałe zobow., w tym:	wobec jedn. pow.	wobec poz. jedn.	Razem
Wartość księgowa brutto								
Stan na 1 stycznia 2020	595	185	410	701	607	463	144	1 903
zmiana stanu	392	(162)	554	29	10	38	(28)	431
Stan na 31 grudnia 2020	987	23	964	730	617	501	116	2 334

Pozostałe zobowiązania w kwocie na dzień 31 grudnia 2021 roku składają się głównie kaucje lokalowe, rozliczenie z tytułu wierzytelności pieniężnej.

25.2. Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania niefinansowe

Dane na dzień 31.12.2021 oraz okresy porównywalne przedstawiono w tabeli poniżej:

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Zobowiązania z tytułu VAT i innych podatków poza CIT	232	265
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	116	108
Fundusze specjalne (ZFŚS)	11	11
Razem krótkoterminowe	359	384

25.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego

Zobowiązania na dzień 31.12.2021 rok tytułu podatku dochodowego od osób prawnych CIT wyniósł 875,2 mln PLN , w tym z tytułu podatku dochodowego za rok 2011 874,8 mln PLN(szczegółowy opis sprawy w nocie 26).

26. Zobowiązania warunkowe oraz zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego

Postępowanie wobec Elektrim S.A. w sprawie rozliczenia podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2011

W styczniu 2015 roku zostało wszczęte przez Dyrektora UKS postępowanie kontrolne w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2011. W marcu 2016 roku Spółka została poinformowana przez swoich pełnomocników o wydaniu przez Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej („UKS”) w Warszawie decyzji podatkowej dotyczącej postępowania kontrolnego prowadzonego w Elektrim S.A. w zakresie prawidłowości rozliczeń z budżetem państwa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2011. Dyrektor UKS w Warszawie wydał na rzecz Elektrim S.A. decyzję określającą Spółce zaległe zobowiązanie podatkowe za rok 2011, na podstawie której Spółka ujęła zobowiązanie w kwocie 686,4 milionów złotych obejmujące kwotę główną plus odsetki. Spółka złożyła do Dyrektora Izby Skarbowej („DIS”) w Warszawie odwołanie od decyzji Dyrektora UKS, który to w sierpniu 2016 roku utrzymał w mocy decyzję Dyrektora UKS Z uwagi na to, iż decyzja DIS była decyzją ostateczną i nie została przez Spółkę wykonana Naczelnik Drugiego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie (organ egzekucyjny, dalej „Naczelnik US”) wszczął postępowanie egzekucyjne (tytuł wykonawczy) mające na celu wyegzekwowanie należności wynikającej z decyzji DIS. Spółka otrzymała zawiadomienie o zajęciu wierzytelności z rachunku bankowego i wkładu oszczędnościowego. Spółka wniosła do Naczelnika US o zwolnienie z egzekucji zajętych rachunków bankowych, który przychylił się do wniosku i wyraził zgodę na zwolnienie z egzekucji kwot nieprzekraczających jednego miliona złotych. Spółka zaskarżyła decyzję DIS do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego („WSA”) wnosząc o uchylenie w całości decyzji i poprzedzającej ją decyzji Dyrektora UKS. Spółka złożyła również wniosek do WSA o wstrzymanie wykonania decyzji DIS. W listopadzie 2016 roku WSA wydał postanowienie o wstrzymaniu wykonania zaskarżonej decyzji. W październiku 2017 roku WSA po rozpatrzeniu sprawy oddalił skargę Spółki na decyzję DIS. Spółka złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego („NSA”). W sierpniu 2021 NSA po rozpatrzeniu sprawy uchylił wyrok sądu WSA oraz decyzję Dyrektora IS. Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Dyrektor IS nie zakończył postępowania odwoławczego. W ocenie zarządu, niepewność dotyczącą rozstrzygnięcia sprawy za rok 2011 nadal występuje, a decyzja wydana przez UKS określająca zaległość podatkową nadal pozostaje w mocy w związku z czym, zdecydowano o pozostawieniu salda zobowiązania w kwocie niezmienionej względem prezentowanej w sprawozdaniu finansowym za okres poprzedzający.

Zgodnie z osądem Zarządu Spółki – popartym opiniami doradców prawnych i podatkowych Spółki – rozliczenie podatkowe Spółki za rok 2011 zostało dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Umowa Clawback

Z tytułu własności części budynku biurowego przy ulicy Chałubińskiego 8, zgodnie z zawartą w dniu 26 września 1991 roku Umową o podział zysku (Umowa Clawback), z późniejszymi zmianami pomiędzy Elektrim S.A. a działającym w imieniu Skarbu Państwa Ministrem Współpracy Gospodarczej z Zagranicą, Spółka zobowiązana jest do przekazania do Skarbu Państwa, w przypadku przeniesienia swoich praw do nieruchomości, 20% osiągniętego zysku po potrąceniu wszystkich kosztów nabycia i eksploatacji przypadającej mu części nieruchomości.

27. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka posiadała zabezpieczone na majątku Spółki zobowiązanie wobec Skarbu Państwa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2011. Naczelnik US, działając na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej, w celu zabezpieczenia zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2011 r. dokonał zajęcia wierzytelności z rachunku bankowego i wkładu oszczędnościowego oraz dokonał zajęcia zabezpieczającego na należących do Elektrim S.A. udziałach w spółkach zależnych. Na wniosek Spółki, dotyczący zwolnienia z egzekucji rachunków bankowych, Naczelnik US zwolnił z egzekucji

kwotę wpływów do 1 mln złotych. Po uchyleniu przez Naczelnego Sąd Administracyjny wyrokiem z 8 sierpnia 2021 roku decyzji Dyrektora Izby Skarbowej w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2011 Naczelnik Urzędu Skarbowego Warszawa-Wola, właściwego dla spółki Elektrim SA, postanowieniem z lutego 2022 roku umorzył prowadzone wobec spółki postępowanie egzekucyjne.

28. Zobowiązania pozabilansowe

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

29. Informacje o podmiotach powiązanych

29.1 Jednostka kapitałowa

Spółka funkcjonuje w ramach grupy kapitałowej Bithell Holdings Limited.

29.2 Podmiot dominujący

Podmiotem dominującym wobec Spółki jest Bithell Holdings Limited z siedzibą na Cyprze.

W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Spółka nie dokonywała transakcji z podmiotem dominującym.

29.3 Podmioty zależne, współzależne i stowarzyszone

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi:

FIZAN Ltd.

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Odsetki - koszty finansowe	51	50
Dywidenda - przychody finansowe	-	-

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Pożyczki otrzymane	49 890	50 005

Embud 2 Sp. z o.o. SKA (dawniej Embud Sp. z o.o.)

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Sprzedaż	177	276

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	65	65
Inne zobowiązania	7	7

Enelka Ltd.

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Pożyczki udzielone	230 457	214 277

PAK – Volt S.A.

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Odwrocenie odpisów - pozostałe przychody operacyjne	-	6 434
Wynik na sprzedaży aktywów finansowych	-	(6 016)
Sprzedaż	120	120

Laris Investment Sp. z o.o.

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Zakupy	789	817
Sprzedaż	4 858	4 761

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	19	14
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	2	3

Laris Property Management Sp. z o.o.

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Zakupy	51	46
Sprzedaż	64	49

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	6	2
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	4	4

Laris Technologies Sp. z o.o. (dawniej SPV Grodzisk Sp. z o.o.)

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Sprzedaż	54	57

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
-----------------------	-------------------------	-------------------------

Należności z tytułu dostaw, robót i usług	4	3
---	---	---

Port Praski Nowe Inwestycje Sp. z o.o.

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
-----------------------	-------------------------	-------------------------

Sprzedaż	-	-
----------	---	---

Elektrim – Megadex S.A.

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
-----------------------	-------------------------	-------------------------

Pozostałe przychody finansowe	2 619	-
-------------------------------	-------	---

Pozostałe koszty finansowe	900	-
----------------------------	-----	---

Inne zobowiązania	-	495
-------------------	---	-----

Megadex Expo Sp. z o.o.

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
-----------------------	-------------------------	-------------------------

Sprzedaż	7	-
----------	---	---

Dywidenda - przychody finansowe	683	879
---------------------------------	-----	-----

SPV Baletowa Sp. z o.o.

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
-----------------------	-------------------------	-------------------------

Sprzedaż	-	5
----------	---	---

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
-----------------------	-------------------------	-------------------------

Należności z tytułu dostaw, robót i usług	3	2
---	---	---

Laris Development Sp z o.o. (dawne HWK Sp. z o.o.)

(w tysiącach złotych)	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
-----------------------	-------------------------	-------------------------

Należności z tytułu dostaw, robót i usług	-	2
---	---	---

29.4 Transakcje zawarte na warunkach nierynkowych

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę ze stronami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

29.5 Pożyczki udzielone członkom Zarządu, Rady Nadzorczej lub Organu administrującego

Zarówno w roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2021 roku, jak i w roku poprzednim, Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących bądź administrujących żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

29.6 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Zarówno w roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2021 roku jak i w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku nie miały miejsca transakcje z udziałem osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących.

29.7 Wynagrodzenia wyższej kadry kierowniczej

Wynagrodzenia osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących Spółki wyniosły:

Wynagrodzenia (w tysiącach złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Zarząd Spółki	1 153	1 336
Rada Nadzorcza	200	199
Wynagrodzenia, razem	1 353	1 535

29.8 Informacje o wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji

Spółka nie podejmowała wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku i okresy porównawcze w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	730	730
Pozostałe usługi	-	-
Razem, w tym:	730	730
- należne na dzień bilansowy	730	730
- wypłacone na dzień bilansowy	-	-

31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą akcje i udziały, udzielone pożyczki, środki pieniężne oraz lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki.

Ponadto Spółka korzysta z pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych. Ich celem jest pozyskanie środków finansowych na działalność inwestycyjną Spółki. Jedna pożyczka jest denominowana w obcej walucie, więc osłabienie się złotego skutkuje wzrostem wartości tego zobowiązania.

Jednostka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko walutowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

31.1 Ryzyko walutowe

Jednostka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie dotyczy głównie zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, a także środków pieniężnych i rozrachunków.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku jednostka nie stosowała instrumentów służących ograniczaniu ryzyka wynikającego ze zmian kursów walutowych.

Potencjalne możliwe zmiany kursów walutowych zostały obliczone na podstawie rocznych zmienności implikowanych dla opcji walutowych kwotowanych na rynku międzybankowym dla danej pary walut z daty bilansowej.

Jednostka identyfikuje ekspozycję na ryzyko zmian kursów walutowych EUR/PLN, USD/PLN, CHF/PLN. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalne możliwe do zaistnienia zmiany kursów walutowych, przy założeniu niezmienności innych czynników ryzyka dla tych klas instrumentów finansowych, które są narażone na ryzyko zmiany kursów walutowych.

31 grudnia 2021

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe 31 grudnia 2021

Klasy instrumentów finansowych			EUR/PLN				USD/PLN				CHF/PLN			
			kurs EUR/PLN +		kurs EUR/PLN -		kurs USD/PLN +		kurs USD/PLN -		kurs CHF/PLN +		kurs CHF/PLN -	
			5%		5%		5%		5%		5%		5%	
			4,8673		4,3315		4,2965		3,8236		4,5125		4,0158	
	wartość bilansowa	wartość narażona na ryzyko	WF	ICD	WF	ICD	WF	ICD	WF	ICD	WF	ICD	WF	ICD
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 258	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 862	68	4	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	230 457	214 277	-	-	-	-	12 482	-	(12 482)	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	(1 152)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	(49 890)	(49 890)	(2 906)	-	2 906	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	184 535	164 455	(2 902)	-	2 902	-	12 482	-	(12 482)	-	-	-	-	-

31 grudnia 2020

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe 31 grudnia 2020

Klasy instrumentów finansowych														
	EUR/PLN				USD/PLN				CHF/PLN					
	kurs EUR/PLN +		kurs EUR/PLN -		kurs USD/PLN +		kurs USD/PLN -		kurs CHF/PLN +		kurs CHF/PLN -		kurs CHF/PLN +	
	5%		5%		5%		5%		5%		5%		5%	
	4,8813		4,3483		3,9745		3,5414		4,1504		4,0178			
	wartość bilansowa	wartość narażona na ryzyko	WF	ICD	WF	ICD	WF	ICD	WF	ICD	WF	ICD	WF	ICD
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 117	308	18	-	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	215 000	214 277	-	-	-	-	12 374	-	(12 374)	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	(2 334)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	(50 005)	(50 005)	(2 888)	-	2 888	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	166 005	164 580	(2 870)	-	2 870	-	12 374	-	(12 374)	-	-	-	-	-

31.2 Ryzyko płynności

Jednostka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności / zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem jednostki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, akcje uprzywilejowane oraz umowy leasingu finansowego.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe jednostki na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
31 grudnia 2021					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	304	-	105	-	409
Razem	304	-	105	-	409

	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
31 grudnia 2020					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	989	-	105	-	1 094
Razem	989	-	105	-	1 094

31.3 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w postaci następujących czynników: niewypłacalności kontrahenta, częściowej spłaty należności, istotnego opóźnienia w spłacie należności lub innego nieprzewidzianego odstępstwa od warunków kontraktowych.

Spółka zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Spółka analizuje i redukuje ryzyko kredytowe w odniesieniu do środków pieniężnych poprzez bieżący monitoring ratingów instytucji finansowych oraz ogranicza ryzyko koncentracji nadwyżek środków pieniężnych w jednej instytucji finansowej, wykorzystując do tego wewnętrzny regulamin zasad zarządzania ryzykiem.

95% środków pieniężnych wykazywanych w bilansie jest ulokowanych w bankach o ratingach A lub wyższych.

32. Podział zysku/pokrycie straty

32.1 Podział zysku/ pokrycie straty za rok poprzedni

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 30 czerwca 2021 roku, podjęło uchwałę o przeznaczeniu zysku za rok 2020 na pokrycie strat z lat ubiegłych.

32.2 Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący

Zarząd proponuje stratę za rok 2021 pokryć z zysków przyszłych okresów.

33. Informacje o zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Grupa zatrudnionych	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Zarząd	2	2
Pracownicy umysłowi	11	12
Pracownicy fizyczni	1	1
Zatrudnienie, razem	14	15

34. Odstąpienie od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządza sprawozdanie finansowe.

35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Wojna w Ukrainie

W dniu 24 lutego 2022 roku wojska rosyjskie wkroczyły na terytorium Ukrainy i rozpoczęły działania wojenne na terytorium Ukrainy. Konflikt zbrojny w bezpośrednim sąsiedztwie granic Polski ma bardzo duży wpływ na sytuację społeczną, ekonomiczną i polityczną zarówno w Polsce, jak i całym regionie. Wpływ tego konfliktu jest również istotny z punktu widzenia geopolitycznego układu sił na świecie. Pomimo, iż Spółka nie prowadzi działalności w rejonie objętym konfliktem oraz nie współpracuje z kontrahentami z Rosji i Białorusi, na które zostały nałożone stancje gospodarcze, w obecnej sytuacji nie da się precyzyjnie przewidzieć skali toczącego się konfliktu zbrojnego ani okresu jego trwania, nie da się również przewidzieć wszystkich następstw tego konfliktu mogących w sposób bezpośredni lub pośredni wpływać na działalność Spółki. Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka nie odczuwa skutków działań wojennych na terytorium Ukrainy.

Podpisanie umowy przedwstępnej zbycia CH8

W marcu 2022 roku Spółka podpisała przedwstępną umowę sprzedaży posiadanego udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu w nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy Chałubińskiego 8 w Warszawie wraz z odpowiadającym udziałem w prawie własności budynku posadowionego na tejże nieruchomości oraz posiadane udziały w spółce Tower Service sp. z o.o. za kwotę nie niższą niż 12 mln EUR.

Zbycie udziałów w spółce Megadex Expo sp. z o.o.

W dniu 25 marca 2022 roku Spółka podpisała ze spółką Megadex Development sp. z o.o. umowę sprzedaży 48 420 udziałów w spółce Megadex Expo sp. z o.o. za kwotę 7,1 mln zł. W wyniku tej transakcji Spółka przestała być udziałowcem w spółce Megadex Expo sp. z o.o.

Podpisanie warunkowej umowy sprzedaży udziałów w Laris Investments sp. z o.o.

W dniu 17 marca 2022 roku Spółka podpisała z Port Praski sp. z o.o. warunkową umowę sprzedaży 100 udziałów w spółce Laris Investments sp. z o.o. za kwotę 267 tys. zł. Przeniesienie własności nastąpi z chwilą upływu terminu, o którym mowa w art. 3a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego bądź z chwilą doręczenia ostatniej ze Stron od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa pisma o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu.

Warszawa, dnia 8 czerwca 2022 roku

Tomasz Gillner-Gorywoda
Prezes Zarządu

Iwona Tabakiernik-Wysłocka
Członek Zarządu

Bożena Grybałow
Członek Zarządu

Agnieszka Nowakowska
Główny Księgowy