



**GRUPA KAPITAŁOWA
POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA
PEKABEX SPÓŁKA AKCYJNA**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2020**

Spis treści

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	7
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (ZŁ).....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	11
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)	12
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
INFORMACJE OGÓLNE	13
PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	20
1. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
2. Zmiany standardów lub interpretacji	21
3. Zasady rachunkowości	24
KOREKTA BŁĘDU ORAZ ZMIANA ZASAD RACHUNKOWOŚCI	43
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	44
1. Segmenty operacyjne	44
2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	48
2.1. Przejęte udziały i przekazane zapłaty	48
2.2. Analiza ujętych aktywów i zobowiązań na dzień połączenia	49
2.3. Wartość firmy powstała z przejęcia	49
2.4. Wpływy pieniężne netto z przejęcia	50
3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	50
4. Wartość firmy	50
5. Wartości niematerialne	51
6. Rzeczowe aktywa trwałe	52
7. Prawa do użytkowania	54
8. Nieruchomości inwestycyjne	55
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe	56
9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych	56
9.2. Należności i pożyczki	58
9.3. Pochodne instrumenty finansowe	59
9.4. Pozostałe aktywa finansowe	61
9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	62
9.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	66
9.7. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych	81
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody	82
11. Zapasy	85
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	86
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	87
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	87
15. Kapitał własny	88
15.1. Kapitał podstawowy	88
15.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	88
15.3. Wybrane pozostałe kapitały	89
15.4. Udziały niedające kontroli	89

15.5. Programy płatności akcjami	90
16. Świadczenia pracownicze	90
16.1. Koszty świadczeń pracowniczych bez zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	90
16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	91
17. Pozostałe rezerwy	92
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	93
19. Rozliczenia międzyokresowe	93
20. Umowy o usługę budowlaną	94
21. Przychody i koszty operacyjne	95
21.1. Koszty według rodzaju	95
21.2. Pozostałe przychody operacyjne	95
21.3. Pozostałe koszty operacyjne	96
22. Przychody i koszty finansowe	96
22.1. Przychody finansowe	96
22.2. Koszty finansowe	97
23. Podatek dochodowy	98
24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	99
24.1. Zysk na akcję	99
24.2. Dywidendy	100
25. Przepływy pieniężne	100
26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	100
26.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym	100
26.2. Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi	101
27. Aktywa, zobowiązania warunkowe oraz sprawy sporne	102
27.1. Sprawy sporne i sądowe	103
28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	104
28.1. Ryzyko rynkowe	104
28.2. Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej	106
28.3. Analiza wrażliwości na inne ryzyka	107
28.3.1. Ryzyko kredytowe	107
28.3.2. Ryzyko płynności	108
29. Zarządzanie kapitałem	110
30. Zdarzenia po dniu bilansowym	111
31. Pozostałe informacje	111
31.1. Waluta funkcjonalna i zastosowane kursy walut	111
31.2. Struktura właścicielska kapitału podstawowego	112
31.3. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej	114
31.4. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej	115
31.5. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	115
31.6. Zatrudnienie	115
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	116

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	952 327	772 047	212 851	179 472
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	69 455	39 396	15 523	9 158
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	71 478	38 001	15 976	8 834
Zysk (strata) netto	57 900	30 496	12 941	7 089
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu Dominującego	57 900	30 496	12 941	7 089
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,35	1,25	0,52	0,29
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,35	1,25	0,52	0,29
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	81 375	93 948	18 188	21 839
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(70 560)	(91 593)	(15 771)	(21 292)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(18 521)	8 983	(4 140)	2 088
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(7 706)	11 338	(1 722)	2 636
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,4742	4,3018
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	905 364	753 893	196 187	177 033
Zobowiązania długoterminowe	198 319	135 216	42 975	31 752
Zobowiązania krótkoterminowe	345 323	309 406	74 830	72 656
Kapitał własny	361 721	309 270	78 383	72 624
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	344 841	309 270	74 725	72 624
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,6148	4,2585

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	noty	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	4	17 331	12 286
Wartości niematerialne	5	2 660	2 173
Rzeczowe aktywa trwałe	6	389 659	317 641
Nieruchomości inwestycyjne	8	8 073	4 464
Inwestycje w jednostkach zależnych	3	149	155
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	3	-	-
Należności i pożyczki	9	908	563
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	85
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	1 665	816
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	-	-
Aktywa trwałe		420 445	338 184
Aktywa obrotowe			
Zapasy	11	122 329	61 986
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	20	37 116	41 737
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	216 910	196 875
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 502	3 877
Pożyczki	9	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	2 323
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9	390	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	1 874	2 339
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	104 797	106 572
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14	-	-
Aktywa obrotowe		484 918	415 709
Aktywa razem		905 364	753 893

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	noty	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	15	24 826	24 580
Akcje własne (-)	15	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	15	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	15	208 465	193 823
Zyski zatrzymane:		86 304	65 622
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		344 841	309 270
Udziały mniejszości niedające kontroli	15	16 880	-
Kapitał własny		361 721	309 270
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	134 551	102 771
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej		13 568	-
Leasing	7	15 602	10 625
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	20 156	15 312
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	13 265	5 002
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	961	775
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	216	733
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	-	-
Zobowiązania długoterminowe		198 319	135 216
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	20	41 448	40 720
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	211 061	208 099
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		6 629	1 715
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	26 401	15 993
Leasing	7	8 684	5 837
Pochodne instrumenty finansowe	9	6 108	1 312
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	23 028	17 249
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17	21 936	18 438
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	29	42
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	14	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		345 323	309 406
Zobowiązania razem		543 643	444 623
Pasywa razem		905 364	753 893

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	noty	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody ze sprzedaży		952 327	772 047
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		949 224	770 392
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		3 103	1 654
Koszt własny sprzedaży		785 374	652 739
Koszt sprzedanych produktów i usług		783 344	651 274
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		2 029	1 465
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		166 954	119 307
Koszty sprzedaży		60 621	46 538
Koszty ogólnego zarządu		37 917	32 252
Pozostałe przychody operacyjne	21	9 599	7 149
Pozostałe koszty operacyjne	21	8 560	8 270
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		69 455	39 396
Przychody finansowe	22	7 639	1 369
Koszty finansowe	22	5 615	2 764
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		71 478	38 001
Podatek dochodowy	23	13 578	7 505
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		57 900	30 496
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	14		
Zysk (strata) netto		57 900	30 496
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		57 900	30 496
– podmiotom niekontrolującym		-	-

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (ZŁ)

	noty	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
z działalności kontynuowanej	24		
– podstawowy		2,35	1,25
– rozwodniony		2,35	1,25

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	noty	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zysk (strata) netto		57 900	30 496
Pozostałe całkowite dochody			
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego			
Przeszacowanie środków trwałych	6	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	10	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego			
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych		-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych	9	(5 079)	921
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		3	(2)
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego –sprzedaż jednostek zagranicznych		-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności		-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	10	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		(5 076)	919
Całkowite dochody		52 824	31 415
Całkowite dochody przypadające:			
akcjonariuszom podmiotu dominującego		52 824	31 415
podmiotom niekontrolującym		-	-

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały mniejszości niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2020 roku wg MSSF	24 580	-	25 245	193 824	65 622	309 270		309 270
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	24 580	-	25 245	193 824	65 622	309 270	-	309 270
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2020 roku								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	247	-	-	-	-	247	-	247
Wycena zobowiązania z tyt. umowy inwestycyjnej	-	-	-	(13 568)	-	(13 568)	-	(13 568)
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	16 880	16 880
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(3 933)	(3 933)	-	(3 933)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	33 347	(33 347)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	247	-	-	19 779	(37 280)	(17 253)	16 880	(373)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku	-	-	-	-	57 900	57 900	-	57 900
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku	-	-	-	(5 137)	61	(5 076)	-	(5 076)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(5 137)	57 961	52 824	-	52 824
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2020 roku	24 827	-	25 245	208 466	86 303	344 841	16 880	361 721

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D.

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały mniejszości nieudające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2019 roku wg MSSF	24 369	-	25 245	135 848	99 897	285 359	-	285 359
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	24 369	-	25 245	135 848	99 897	285 359	-	285 359
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2019 roku								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	211	-	-	-	-	211	-	211
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	(95)	-	(95)	-	(95)
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(7 620)	(7 620)	-	(7 620)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	57 168	(57 168)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	211	-	-	57 074	(64 788)	(7 503)	-	(7 503)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku	-	-	-	-	30 496	30 496	-	30 496
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku	-	-	-	902	17	919	-	919
Razem całkowite dochody	-	-	-	902	30 513	31 415	-	31 415
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	24 580	-	25 245	193 823	65 622	309 270	-	309 270

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	71 478	38 001
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	18 530	15 037
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	1 469	1 015
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat	(1 024)	(1 931)
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	2 299	1 848
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	113	1 498
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(43)	(4)
Koszty odsetek	4 035	3 072
Przychody z odsetek i dywidend	3	-
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	(95)
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Zysk na okazijnym nabyciu spółki zależnej	-	-
Inne korekty	(10)	809
Korekty razem	25 394	21 249
Zmiana stanu zapasów	(33 534)	1 636
Zmiana stanu należności	(10 417)	6 601
Zmiana stanu zobowiązań	37 500	62 207
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(697)	5 726
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	5 348	(19 058)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych*	(4 305)	-
Zmiany w kapitale obrotowym	(6 105)	57 112
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	(23)
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(33)	(63)
Zapłacony podatek dochodowy	(9 358)	(22 328)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	81 375	93 948

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1 964)	(421)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(17 829)	(91 987)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	151	815
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(8 157)	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(42 762)	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	-
Pożyczki udzielone	-	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-
Otrzymane odsetki	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(70 560)	(91 593)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	247	211
Nabycie akcji własnych	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	1 820	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	29 891	42 229
Spłaty kredytów i pożyczek	(36 091)	(17 428)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(7 165)	(5 061)
Odsetki zapłacone	(3 291)	(3 348)
Dywidendy wypłacone	(3 933)	(7 620)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(18 521)	8 983
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(7 706)	11 338
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	106 572	95 234
Zwiększenie z tytułu nabycia jednostki gospodarczej	1 626	-
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu*	100 492	106 572

*Uzgodnienie stanu środków pieniężnych wykazanych w bilansie ze stanem środków pieniężnych wykazanych w rachunku przepływów pieniężnych przedstawiono w nocie 25 dodatkowych informacji i objaśnień. W 2020 roku Grupa wyodrębniła w stanie środków pieniężnych wartość zgromadzoną na rachunku powierniczym. Na dzień 31 grudnia 2019 wartość ta wyniosła 877 tys. zł.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

INFORMACJE OGÓLNE

1. Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. [dalej zwana „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”] jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. [dalej zwana „Spółką dominującą”, „Emitentem”].

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 15 listopada 1991 roku (Rep. A.10688/91). Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000109717. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 630007106. Akcje Spółki dominującej są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Szarych Szeregów 27 w Poznaniu, 60-462. Podstawowe miejsce prowadzenia działalności Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej znajduje się przy ulicy Szarych Szeregów 23 w Poznaniu, 60-462.

Organami spółki są: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W dniu 21 lipca 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki dominującej podjęła uchwałę w sprawie powołania nowego Członka Zarządu Emitenta, Pana Tomasza Seremeta. W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień bilansowy oraz na zatwierdzenia niniejszego raportu do publikacji wchodził:

- Robert Jędrzejowski- Prezes Zarządu
- Beata Żaczek- Wiceprezes Zarządu
- Przemysław Borek- Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Seremet – Członek Zarządu

Po dniu bilansowym, z dniem 11 marca 2021 roku Rada Nadzorcza Emitenta odwołała Zarząd starej kadencji i powołała Zarząd nowej kadencji w składzie niezmienionym. Członkowie Zarządu uczestniczą w organach innych spółek z Grupy Pekabex. Członkowie Zarządu nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta ani nie uczestniczą w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej, spółki kapitałowej ani nie uczestniczą w konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodził:

- Piotr Taracha, Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Ryszard Klimczyk, Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Grabski, Członek Rady Nadzorczej
- Stefan Grabski, Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Szpak, Członek Rady Nadzorczej
- Lesław Kula, Członek Rady Nadzorczej

2. Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

- produkcja prefabrykowanych elementów zbrojonych oraz elementów sprężonych,
- produkcja wyrobów budowlanych z betonu, masy betonowej prefabrykowanej oraz pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu,
- kompleksowa realizacja konstrukcji żelbetowych

- kompleksowa realizacja obiektów budowlanych mieszkalnych i niemieszkalnych
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej
- świadczenie usług produkcyjnych w zakresie produkcji prefabrykatów,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- realizacja projektów na własny rachunek

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową został przedstawiony w nocie nr 1 dotyczącej segmentów operacyjnych.

3. Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. wchodzi Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne podlegające konsolidacji:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.12.2020	31.12.2019
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Pref S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje II S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje III Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	n/d
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	n/d
Pekabex Inwestycje V Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	n/d
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	55 %*	n/d
Origin Pekabex Mechelinki Sp. z o.o. s.k.*	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	51 %	n/d
G + M GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	n/d
FTO Fertigteilewerk Obermain GmbH	Industriestrasse 1, 96275 Marktzeuln	76 %	n/d

* Komplementariuszem spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa jest spółka Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. Komplementariusz wniósł wkład w wysokości 1 tys. zł. Komandytariuszami spółki są spółki Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. (wkład 4 675 tys. zł) oraz Origin (wkład 3 825 tys. zł).

Spółka Pekabex Bet S.A. [dalej zwana „Pekabex BET”] powstała w roku 2009 w wyniku podziału spółki Pekabex Bet Sp. z o.o. (po zmianie nazwy Fabrykacja Sp. z o.o.). Podziału dokonano w sposób określony art. 529 § 1 ust. 4 Kodeksu Spółek Handlowych przez przeniesienie części majątku Pekabex BET Sp. z o.o. (Spółka Dzielona) na spółkę Pekabex BET SA (Spółka Wydzielona) w zamian za akcje, które Spółka Wydzielona wydała wspólnikowi Spółki Dzielonej. Podział nastąpił bez obniżania kapitału zakładowego Spółki Dzielonej poprzez obniżenie kapitału zapasowego. Podziału dokonano zgodnie z planem podziału z dnia 24 sierpnia 2009 roku ogłoszonym w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 177/2009 z dnia 10 września 2009, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej Pekabex BET Sp. z o.o. z dnia 26 października 2009 roku podjętej w formie aktu notarialnego Rep. A 13650/2009. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000343297, sądem właściwym dla Spółki jest Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy. Kapitał zakładowy Spółki wynosił 1 000 tys. zł. i dzielił się na 2 000 tys. sztuk akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,50 zł każda. W dniu 17 września 2012 roku spółka podwyższyła kapitał zakładowy poprzez emisję 4 000 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda. Kapitał zakładowy na dzień bilansowy wynosi 3 000 tys. zł. Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest produkcja wyrobów budowlanych z betonu. Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Bet, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

Głównym przedmiotem działalności spółki jest realizacja kontraktów budowlanych (w tym w formule generalnego wykonawstwa) w zakresie zaprojektowania, produkcji, dostawy oraz montażu betonowych konstrukcji prefabrykowanych, wykorzystywanych przy budowie obiektów przemysłowych, handlowych, biurowych, kulturalno-sportowych, hal, budynków, mostów i innych obiektów wielkogabarytowych, a także roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej.

W 2019 roku spółka Pekabex Bet zarejestrowała oddział w Szwecji, który działa pod nazwą Pekabex Bet S.A. Filial.

Spółka Pekabex Pref S.A. [dalej zwana „Pekabex Pref”] została włączona do Grupy w roku 2011 poprzez nabycie udziałów spółki Goldman Rosenberg Polska Sp. z o.o. Kapitał zakładowy Spółki wynosi obecnie 100 tys. zł. i dzieli się na 200 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 07 listopada 2006 roku pod numerem

0000267103. Sądem właściwym dla Spółki jest Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. W dniu 29.12.2015r w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane przekształcenie w trybie art. 551 par. 1 KSH Spółki z o.o. pod firmą Pekabex Pref Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę Akcyjną. Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Pref, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu. Głównym przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług produkcyjnych i budowlanych, usług księgowych, administracyjnych, kadrowo-płacowych, informatycznych, projektowych oraz logistycznych.

W strukturach Pekabex Pref działa wyodrębniony organizacyjnie Pekabex Pref Oddział w Dreźnie. Głównym przedmiotem jego działalności są usługi produkcyjne.

Spółka Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. [dalej zwana „CNP”] została nabyta przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A na podstawie umowy zakupu udziałów z dnia 22 lipca 2014 roku. Warunkiem nabycia udziałów spółki CNP sp. z o.o. było uzyskanie zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) na zawarcie transakcji. UOKiK wydał zgodę w dniu 17 listopada 2014 roku. Nabycie kontroli przez Pekabex S.A uprawomocniło się w dniu 05.12.2014. Pekabex S.A. nabyła 100% udziałów Spółki CNP od Opoka II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 04 lipca 2008 roku pod numerem 0000109717 przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Przeważającym przedmiotem działalności spółki była produkcja prefabrykowanych elementów żelbetowych wykorzystywanych przy budowie obiektów przemysłowych, handlowych, biurowych, kulturalno-sportowych, hal, budynków, mostów i innych obiektów wielkogabarytowych.

Od listopada 2016 roku spółka zajmuje się głównie wynajmem maszyn i urządzeń oraz świadczeniem usług IT i usług produkcyjnych dla spółek Grupy.

Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki CNP co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

Kokoszki Prefabrykacja S. A. [dalej zwana „Kokoszki Prefabrykacja”] została włączona do Grupy od 02 kwietnia 2015 roku. W dniu 31 marca 2015 roku spółka Pekabex Inwestycje Sp. z o.o. podpisała z trzema akcjonariuszami spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. umowy nabycia 98,01% (440 821 sztuk) akcji spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. Prawo własności akcji oraz przejęcie faktycznej kontroli nad spółką Kokoszki Prefabrykacja nastąpiło w dniu 2 kwietnia 2015 roku.

Spółka Kokoszki Prefabrykacja została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 03 listopada 2014 roku pod numerem 0000528061 przez Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ, VII Wydział Gospodarczy KRS. Spółka powstała w wyniku podziału spółki Przedsiębiorstwo Budowlane Kokoszki S.A. z siedzibą w Gdańsku poprzez przeniesienie części majątku stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującego jako wytwórnia elementów prefabrykowanych, na nowo zawiązaną spółkę Kokoszki Prefabrykacja S.A.

W dniu 8 października 2015 roku, po dokonaniu przymusowego wykupu 8 929 sztuk akcji należących do akcjonariuszy reprezentujących 2% kapitału spółki, Pekabex Inwestycje została wpisana do KRS jako jedyny akcjonariusz Kokoszki Prefabrykacja S.A..

W dniu 31 sierpnia 2016 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Pekabex Inwestycje Sp. z o.o., na którym została podjęta uchwała w sprawie połączenia spółki Pekabex Inwestycje Sp. z o.o. ze spółką Kokoszki Prefabrykacja S.A. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej (PI Sp. z o.o.) na Spółkę Przejmującą (KOK. S.A.). Wpis połączenia spółek w KRS został dokonany w dniu 28 września 2016 roku. Połączenie zostało ujęte zgodnie z zasadami przyjętymi w Grupie, co zostało opisane w polityce rachunkowości – połączenie jednostek gospodarczych. Po połączeniu Spółką dominującą jest Pekabex S.A., która posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

W 2020 roku spółka zakończyła budowę nowego zakładu produkcyjnego zlokalizowanego w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Gdańsku; inwestycja została szerzej przedstawiona w nocie nr 6 niniejszego sprawozdania oraz w sprawozdaniu z działalności.

Przedmiotem działalności Kokoszki Prefabrykacja S.A. od momentu wejścia do Grupy Pekabex był wynajem nieruchomości oraz maszyn i urządzeń, głównie podmiotom należącym do Grupy. W 2020 roku spółka rozszerzyła działalność o produkcję elementów prefabrykowanych w nowo wybudowanym zakładzie produkcyjnym.

Pekabex Inwestycje II Spółka Akcyjna [dalej „Pekabex Inwestycje II”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 26 maja 2015 roku. W dniu 07 sierpnia 2015 roku Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000570241.

Pekabex Inwestycje II S.A. jest spółką celową w związku z transakcją, przejęcia działalności od spółki Ergon Sp. z o.o., do której doszło w dniu 15 stycznia 2016 roku.

Głównym przedmiotem działalności spółki jest wynajem majątku podmiotom należącym do Grupy.

Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

Pekabex Inwestycje III Sp. z o.o. [dalej „Pekabex Inwestycje III”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14 maja 2020 roku. Spółka została zarejestrowana 26 maja 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000843037

Pekabex Inwestycje III jako spółka celowa prowadzi inwestycję deweloperską Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje III sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o. [dalej „Pekabex Inwestycje IV”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 25 czerwca 2020 roku. Spółka została zarejestrowana 06 lipca 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000 848992.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje V sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

Pekabex Inwestycje IV Jest Komandytariuszem w spółce Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa.

Pekabex Inwestycje V Sp. z o.o. [dalej „Pekabex Inwestycje V”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 25 czerwca 2020 roku. Spółka została zarejestrowana 03 lipca 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000848857.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje V sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

Pekabex Inwestycje V jako spółka celowa prowadzi inwestycję deweloperską budowy apartamentów na Helu.

Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. [dalej zwana „Pekabex Inwestycje VIII”, poprzednio zwana: Pekabex Development sp. z o.o.]

W dniach 30 sierpnia oraz 14 września 2017 roku PKB Pekabex S.A. dokonał zakupu udziałów spółki Innova BET Wytwórnia Konstrukcji Prefabrykowanej sp. z o.o. przejmując 100% kontrolę na Spółką przejmowaną. Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 5 grudnia 2017 roku.

W dniu 20 września 2017 roku została zmieniona nazwa spółki na Pekabex Development Sp. z o.o. oraz kapitał tej spółki został podwyższony o 995 tys. zł do kwoty 1 000 tys. zł. 16 grudnia 2019 roku zgromadzenie wspólników spółki Pekabex Development Sp. z o.o. podwyższyło kapitał zakładowy spółki o 1 udział, tj. o 50 zł, który został objęty w całości przez jedynego wspólnika spółki, spółkę Pekabex S.A. za wkład pieniężny o wartości 1 000 050 zł. Z dniem 21 stycznia 2020 roku podwyższenie zostało zarejestrowane przez sąd rejonowy właściwy dla spółki. Powyższa transakcja nie wpłynęła na strukturę Grupy. W dniu 17 listopada 2020 roku została zmieniona nazwa spółki na Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o.

Spółka jest Komplementariuszem w spółce Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A.

Spółka kontynuuje realizację projektów deweloperskich, polegających na budowaniu budynków w technologii prefabrykowanej.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. [dalej zwana „Origin sp. z o.o.”]

Do 12 sierpnia 2020 roku spółka działała pod nazwą Pekabex Projekt sp. z o.o. . Pekabex posiada bezpośrednio 51% udziałów w kapitale zakładowym spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. Spółka jest Komplementariuszem w Origin Pekabex Mechelinki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i wniosła wkład w wysokości 1 tys. zł. Komandytariuszami spółki są spółki Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. (wkład 4 675 tys. zł) oraz Origin (wkład 3 825 tys.).

Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. sp. k. [dalej zwana „Origin sp. z o.o. sp. k.”]

Do 23 listopada 2020 spółka prowadziła działalność pod nazwą TM Pekabex Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Pekabex jest podmiotem kontrolującym (dominującym) dla spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. s. k. Komplementariuszem spółki jest Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o., która wniosła wkład w wysokości 1 tys. zł. Komandytariuszami spółki są spółki Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. (wkład 4 675 tys. zł) oraz Origin (wkład 3 825 tys.). Łącznie udział Grupy w kapitale spółki wynosi 55%.

Spółka jest spółką celową realizującą inwestycję o nazwie Kompleks Origin ReVital Mechelinki, w której skład wchodzić będą Centrum Origin Mechelinki, Apartamenty Origin Mechelinki i Apartamenty Revital. Inwestycja została szerzej opisana w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy.

G+M GmbH [dalej zwana „G+M”]

Pekabex posiada bezpośrednio 76% udziałów w kapitale zakładowym spółki G+M GmbH. 24% posiada Fundusz Ekspansji Zagranicznej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzany przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

Jest to spółka prawa niemieckiego, z siedzibą w Marktzeuln (Bawaria), zarejestrowana z dniem 14 stycznia 2001 roku. Właścicielami spółki były dwa podmioty: Weber GmbH oraz Bernhard Gohl Hoch und Tiefbau GmbH, od których Grupa nabyła udziały, łącznie z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzany przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z dniem 28 grudnia 2020 roku.

Spółka posiada 100% udziałów w FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH.

Głównym przedmiotem działalności spółki jest wynajem majątku podmiotom należącym do Grupy (FTO).

Pekabex dokonał zakupu udziałów w spółce z dniem 28 grudnia 2020 roku.

FTO Fertigtelwerk Obermain GmbH [dalej zwana „FTO”]

Jest to spółka prawa niemieckiego, z siedzibą w Marktzeuln (Bawaria), zarejestrowana z dniem 17 stycznia 2002 roku. Właścicielem spółki jest G+M (100% udziałów) a pośrednio Pekabex (76% udziałów). Poprzez nabycie udziałów w spółce G+M, łącznie z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzany przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z dniem 28 grudnia 2020 roku, Grupa stała się także właścicielem spółki FTO. Głównym przedmiotem działalności spółki jest realizacja kontraktów budowlanych w zakresie projektowania, produkcji, dostawy oraz montażu betonowych konstrukcji prefabrykowanych. Spółka dostarcza produkty prefabrykacji mała i wielkogabarytowe głównie dla budownictwa przemysłowego, magazynowo-logistycznego i mieszkaniowego.

W skład Grupy, poza wymienionymi powyżej podmiotami, wchodzi spółki niepodlegające konsolidacji (ze względu na brak istotności):

- Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A.
- Pekabex Development sp. z o.o.
- Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o. – jednostka w organizacji

Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A. [poprzednio „Pekabex Projekt sp. z o.o. S.K.A.”] została zarejestrowana 26 listopada 2013 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000487678, pod nazwą Pekabex Projekt sp. z o.o. S.K.A. Spółka po uprzednim zawieszeniu działalności, wznowiła ją 01 października 2020 roku. Od dnia 17 lutego 2021 roku spółka działała pod zmienioną nazwą Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A. Pekabex posiada bezpośrednio 100% akcji jako akcjonariusz spółki Pekabex Inwestycje VIII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz sprawuje pośrednią kontrolę poprzez jednego komplementariusza Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o. będąc posiadaczem 100% udziałów w tej spółce.

Pekabex Development sp. z o.o. [dalej zwana „Development”] Spółka została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 02 lipca 2020 roku. Spółka została zarejestrowana 07 lipca 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000849247.

Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Development sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Spółka zajmuje się koordynacją projektów deweloperskich.

Do 21 stycznia 2021 roku spółka działała pod nazwą Pekabex Inwestycje VI sp. z o.o.

Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o. [dalej „Pekabex Inwestycje VII”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 02 lipca 2020 roku. Spółka została zarejestrowana 07 lipca 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000849241. Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje VII sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Pekabex Inwestycje VII jako spółka celowa prowadzi inwestycję deweloperską budowy osiedla mieszkaniowego JA_SIELSKA III w Poznaniu.

Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o. Pekabex posiada bezpośrednio 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Jest to spółka celowa, która planuje inwestycję polegającą na wybudowaniu budynków mieszkalnych i lokali użytkowych przy ul. Katedralnej w Częstochowie. Spółka związana aktem notarialnym 16 grudnia 2020 roku. Zarejestrowana w KRS po dniu bilansowym.

Po dniu bilansowym w strukturze Grupy Kapitałowej Pekabex S.A. utworzone zostały spółki zależne: Poznańskie Inwestycje Magazynowe sp. z o.o. (powołanie aktem założycielskim nastąpiło z dniem 8 stycznia 2021 roku) oraz Pekabex Inwestycje X Sp. z o.o. (powołanie aktem założycielskim nastąpiło z dniem 25 stycznia 2021 roku.)

Opis istotnych zmian w strukturze Grupy Kapitałowej w 2020 roku:

Nowo powołane w 2020 roku spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Pekabex:

Nazwa spółki zależnej	Data aktu założycielskiego	Data rejestracji w KRS	Kapitał założycielski	Udział Grupy w kapitale	Siedziba spółki
Pekabex Inwestycje III Sp. z o.o.	14 maja 2020	26 maja 2020	5 tys. zł / 100 udziałów	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje IV Sp. z o.o.	25 czerwca 2020	3 lipca 2020	5 tys. zł / 100 udziałów	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje V Sp. z o.o.	25 czerwca 2020	6 lipca 2020	5 tys. zł / 100 udziałów	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje VI Sp. z o.o.	2 lipca 2020	7 lipca 2020	5 tys. zł / 100 udziałów	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje VII Sp. z o.o.	2 lipca 2020	7 lipca 2020	5 tys. zł / 100 udziałów	100 %	Poznań
Pekabex Inwestycje IX Sp. z o.o.	16 grudnia 2020	29 stycznia 2021	5 tys. zł / 100 udziałów	100 %	Poznań

Z dniem 29 czerwca 2020 roku spółka Pekabex S.A. oraz Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. (poprzednio: Pekabex Development sp. z o.o.) zawarły ze spółkami Origin Investments sp. z o.o. oraz Origin Gdynia 1 sp. z o.o. (Origin) umowę inwestycyjną dot. wspólnej realizacji inwestycji w Mechelinkach polegającej na budowie apartamentów mieszkalnych, Senioralnych Mieszkań Serwisowanych Origin SMS, oraz Hotelu Rehabilitacyjnego Origin ReVital. W ramach realizacji inwestycji spółki z Grupy Pekabex będą odpowiedzialne m. in. za proces budowlany - generalnym wykonawcą inwestycji zostanie spółka z Grupy Pekabex, a spółki z grupy Origin m. in. za działalność operacyjną Hotelu Rehabilitacyjnego Origin ReVital i SMS.

Zgodnie z umową inwestycyjną spółka Origin Gdynia 1 sp. z o.o. objęła udziały w spółce Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. (poprzednia nazwa Pekabex Projekt sp. z o.o.) w wyniku czego doszło do ukształtowania uzgodnionej struktury własnościowej spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. w której Pekabex SA posiada 51% udziałów natomiast Origin posiada 49% udziałów, przy czym Pekabex ma prawo powoływania 2 członków zarządu, natomiast Origin 1 członka zarządu.

Spółka Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa (poprzednia nazwa TM Pekabex Projekt Sp. z o.o. spółka komandytowa) która jest właścicielem gruntu pod planowaną inwestycję. Komandytariuszami spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa są spółki Pekabex Inwestycje IV sp. z o.o. (wkład 4 675 tys. zł) oraz Origin (wkład 3 825 tys. zł).

Pekabex S.A. jest podmiotem kontrolującym (dominującym) dla spółki Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o. spółka komandytowa. Grupa konsoliduje spółkę metodą pełną, tj. ujmuje kolejne pozycje jednostki zależnej w sprawozdaniu Grupy. Na dzień bilansowy głównym aktywem jednostki była działka, na której będzie realizowany projekt developerski. Działka została zaprezentowana w pozycji „zapasy” skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. Grupa rozpoznała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym kapitały mniejszości, a w przyszłości będzie również ujmować zysk netto przypadający podmiotom niekontrolującym.

W dniu 10 grudnia 2020 roku Emitent zawarł z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie "Fundusz" zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie umowę inwestycyjną dotyczącą wspólnej inwestycji. Celem Umowy jest wspólna realizacja przez Emitenta i Fundusz projektu, polegającego na rozwoju i maksymalizacji wartości spółki prawa niemieckiego G+M GmbH i jej spółki zależnej FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH oraz osiągnięcie zysków z inwestycji. Emitent, jako profesjonalny podmiot, posiadający wiedzę dotyczącą branży prefabrykatów i wykonywania projektów budowlanych, będzie między innymi operacyjnie zarządzał spółkami, a także rozwijał ich kompetencje, dążąc do budowania jego pozycji na rynku niemieckim i maksymalizacji zysków ze wspólnej z Funduszem inwestycji. Fundusz działać będzie jako mniejszościowy inwestor finansowy. Zgodnie z umową Emitent we współpracy z Funduszem nabyli łącznie 100% udziałów w G+M za łączną kwotę 12 250 tys. EUR; Emitent nabył 76% udziałów w G+M za kwotę 9 310 tys. EUR, a Fundusz nabył 24% udziałów w G+M za kwotę 2 940 tys. EUR. Emitent wraz z Funduszem określili w Umowie zasady późniejszej współpracy oraz prawa i obowiązki Emitenta i Funduszu jako współników G+M. W Umowie przewidziano zastrzeżenia na korzyść Funduszu standardowe dla tego typu umów warunki zawieszające realizacji inwestycji.

Zgodnie z umową Emitent oraz Fundusz złożyli nieodwołalne opcje odkupu lub sprzedaży udziałów w G+M na warunkach przewidzianych w Umowie, tj.: (i) w okresie po upływie 2 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 5 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Emitenta, Fundusz zobowiązany będzie do sprzedaży na rzecz Emitenta wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie uzależnionej od wyliczonej wewnętrznej stopy zwrotu z inwestycji, (ii) w okresie po upływie 2 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 5 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Funduszu, Emitent zobowiązany będzie do odkupienia od Funduszu wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie uzależnionej od wyliczonej wewnętrznej stopy zwrotu z inwestycji, przy czym w przypadku gdy Emitent nie uiszczy ceny nabycia udziałów w wykonaniu przedmiotowej opcji, wówczas każda ze stron będzie miała prawo odstąpić od umowy sprzedaży udziałów zawartej w wykonaniu przedmiotowej opcji i w takim przypadku strony podejmą zgodne działania w celu sprzedaży wszystkich udziałów (zarówno Emitenta jak i Funduszu) w G+M na warunkach rynkowych (iii) w okresie po upływie 7 lat od dnia zawarcia

Umowy, ale przed upływem 10 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Emitenta, Fundusz zobowiązany będzie do sprzedaży na rzecz Emitenta wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie rynkowej, (iv) w okresie po upływie 7 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 20 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Funduszu, Emitent zobowiązany będzie do odkupienia od Funduszu wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie rynkowej, (v) w każdym czasie, na żądanie Funduszu, Emitent zobowiązany będzie do odkupienia od Funduszu wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie uzależnionej od wyliczonej wewnętrznej stopy zwrotu z inwestycji na wypadek naruszenia przez Emitenta istotnych postanowień Umowy.

W dniu 15 grudnia 2020 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. wraz z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie ("Fundusz") zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie zawarli ze spółką prawa niemieckiego Weber-GmbH z siedzibą w Ebersdorf b. Coburg ("Sprzedający 1") oraz spółką prawa niemieckiego Bernhard Göhl Hoch- und Tiefbau GmbH z siedzibą w Burgkunstadt-Mainroth ("Sprzedający 2") umowę zakupu udziałów ("Umowa") w spółce prawa niemieckiego działającej pod firmą G+M GmbH z siedzibą w Marktzeuln („G+M”) posiadającej 100% udziałów w spółce prawa niemieckiego działającej pod firmą FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH z siedzibą w Marktzeuln (Bawaria) ("FTO") prowadzącej działalność w zakresie produkcji elementów prefabrykowanych z betonu.

Umowa została zawarta ze skutkiem ekonomicznym od 1 stycznia 2020 roku, w szczególności w zakresie prawa do wypłaty zysku za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2020 roku.

W dniu 28 grudnia 2020 roku ziścił się warunek nabycia przez Emitenta i Fundusz 100% udziałów firmy G+M GmbH z siedzibą w Marktzeuln. Na podstawie Umowy Emitent we współpracy z Funduszem nabyli od Sprzedającego 1 i Sprzedającego 2, jako jedynych wspólników G+M, łącznie 100% udziałów (wraz ze związanymi z nimi prawami i obowiązkami) w G+M za łączną kwotę 12 250 tys. EUR. Emitent nabył 76% udziałów w G+M za łączną kwotę 9 310 tys. EUR, a Fundusz nabył 24% udziałów w G+M za łączną kwotę 2 940 tys. EUR. Spółka będzie między innymi operacyjnie zarządzała spółkami, a także rozwijała kompetencje G+M oraz FTO, dążąc do budowania pozycji tych spółek na rynku niemieckim i maksymalizacji zysków ze wspólnej z funduszem inwestycji. Fundusz działać będzie jako mniejszościowy inwestor finansowy.

Realizacja nabycia udziałów G+M wpisuje w strategię ekspansji zagranicznej na rynku niemieckim i ma na celu zwiększenie zaangażowania Grupy Pekabex na powyższym obszarze.

Emitent jest podmiotem kontrolującym (dominującym) dla spółek prawa niemieckiego. Grupa konsoliduje spółkę metodą pełną, tj. ujmuje kolejne pozycje sprawozdania jednostki zależnej w sprawozdaniu Grupy. Wpływ ujęcia spółek na dane finansowe Grupy został szerzej opisany w nocie nr 2 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

4. Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2020 zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 21 kwietnia 2021 roku.

PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

1. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej). Sprawozdania finansowe spółek zagranicznych dla celów konsolidacji przeliczane są na walutę polską według zasad zaprezentowanych poniżej w zasadach rachunkowości.

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

Informacja na temat wpływu pandemii koronawirusa COVID-19 na działalność Spółki dominującej oraz Grupy

W związku z trwającą epidemią skutkującą ogłoszeniem przez Światową Organizację Zdrowia pandemii koronawirusa COVID-19 oraz idącymi za tym zmianami w otoczeniu gospodarczym Zarząd Spółki dominującej informuje, że nie jest w stanie na moment publikacji niniejszego sprawozdania w sposób wiarygodny określić wpływu jaki dalsze trwanie pandemii koronawirusa będzie miało na stan Europejskiej gospodarki, a co za tym idzie na dalszy popyt na usługi budowlane i przez to na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta oraz ich wyniki finansowe.

Dzięki dywersyfikacji produktowej, segmentowej i geograficznej działalności operacyjnej, Grupa Kapitałowa nie odnotowała dotąd istotnych, negatywnych skutków pandemii. W kolejnych okresach możliwe jest dalsze spowolnienie gospodarcze, którego skali Zarząd nie jest w stanie obecnie przewidzieć. Na dzień 31 grudnia 2020 roku sytuacja jest dobra; Grupa posiada rekordowy backlog i zgodnie z terminami kontraktowymi realizuje kolejne zlecenia. Zarząd na bieżąco dostosowuje strategię Grupy i podejmowane działania do sytuacji rynkowej.

Zarząd poddał analizie aktualną sytuację Spółki i Grupy oraz warunków ekonomicznych mogących mieć wpływ na działalność operacyjną i pozostałą działalność Grupy. Testowi na utratę wartości zostały poddane aktywa posiadane przez Grupę, w tym środki trwałe w postaci zakładów produkcyjnych, zapasy, należności oraz środki pieniężne. Zarząd ocenił możliwości wywiązania się Grupy z podjętych zobowiązań kontraktowych oraz skutki decyzji administracyjnych nakładanych przez rząd Polski zarówno na zamawiających jak i na Grupę. Oceniał płynność finansową Grupy w kontekście aktualnej i przewidywanej sytuacji gospodarczej w perspektywie krótko, średnio i długoterminowej. Po przeprowadzonej analizie Zarząd uznał, że na dzień bilansowy oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły przesłanki utraty wartości składników majątku trwałego i obrotowego i nie ma konieczności ich korygowania.

W 2020 roku Zarząd powołał zespół kryzysowy pod przewodnictwem Prezesa Zarządu, który na bieżąco monitoruje sytuację związaną z epidemią koronawirusa i wprowadza w życie wszystkie decyzje i zalecenia władz państwowych. W Grupie również zostały podjęte wszelkie możliwe działania mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa pracownikom oraz organizacji.

Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna. Na koniec grudnia 2020 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 104 797 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 100 116 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższyły zobowiązania krótkoterminowe. Kredyty krótkoterminowe i inne zobowiązania finansowe do spłaty w 2021 roku wynosiły na dzień 31 grudnia 2020 roku 41 193 tys. zł, w tym zobowiązania z tytułu leasingów wyniosły 8 684 tys. zł, zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych wyniosły 6 108 tys. zł, a zobowiązania z tytułu kredytów wyniosły 26 402 tys. zł. W kwocie 26 402 tys. zł znajdują się kredyty deweloperskie w wysokości 6 020 tys. zł (zaciągnięte przez Pekabex Inwestycje VIII), które są spłacane wraz z postępem sprzedaży lokali mieszkalnych oraz zabezpieczone środkami na rachunkach powierniczych w wysokości 4 140 tys. zł. Grupa posiada na dzień publikacji sprawozdania bieżące linie kredytowe przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 122 300 tys. zł, których wykorzystanie na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 roku wyniosło 0 zł. Sytuacja finansowa Grupy jest dobra. Grupa bardzo wnikliwie analizuje moralność płatniczą klientów i ich wiarygodność kredytową oraz ostrożnie udziela klientom limitów kredytowych. Korzysta również z wszelkich dostępnych możliwości zabezpieczenia należności. Jednocześnie mając na uwadze sytuację rynkową i potencjalne zwiększenie się zatorów płatniczych na rynku, Grupa wdrożyła bardziej rygorystyczne procedury w zakresie udzielania limitów kredytowych kontrahentom, analizy ich wiarygodności i monitorowania należności.

Zarząd Grupy Pekabex w ciągu 2020 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie odnotował znaczących zakłóceń w obszarach związanych z produkcją i łańcuchem dostaw. Po kilkudniowej przerwie w funkcjonowaniu zakładu produkcyjnego w

Gdańsku w I kwartale 2020 roku produkcja we wszystkich zakładach Grupy była oraz jest prowadzona bez zakłóceń. W opinii Zarządu zidentyfikowane obszary ryzyka nadal jednak występują i są to:

- potencjalna utrata pracowników lub poddostawców oraz wstrzymanie produkcji (w tym decyzją administracyjną) lub opóźnienie świadczonych przez podwykonawców usług co może wpłynąć na przesunięcie terminów realizowanych przez Grupę kontraktów,
- potencjalne straty wynikające z ewentualnej utraty płynności finansowej przez kontrahentów Grupy,
- wstrzymanie budów realizowanych przez Grupę,
- ewentualne zakłócenia w łańcuchu dostaw surowców i swobodnego przepływu osób
- zakłócenia w transporcie do odbiorców Grupy, w szczególności w Skandynawii
- w dłuższym i średnim terminie zasadniczym czynnikiem ryzyka - spadek popytu na usługi budowlane Grupy,

Grupa podjęła intensywne działania mające na celu zapewnienia odpowiedniej liczby pracowników (głównie w obszarze produkcji), podwykonawców oraz niezakłóconych dostaw surowców i materiałów niezbędnych do produkcji i realizacji kontraktów budowlanych. Bieżącej analizie poddawane są założenia sprzedażowe dla poszczególnych segmentów działalności biorąc pod uwagę obecną sytuację i jej dalszy potencjalny rozwój. Dotychczasowa analiza pozwala stwierdzić, iż Zarząd nie widzi ryzyka zagrożenia kontynuacji działalności we wszystkich obszarach Grupy zgodnie z aktualnymi oczekiwaniami. Zarząd nadal zakłada jednak możliwe spowolnienia w niektórych obszarach, w tym:

- spadek wydajności zarówno produkcji w posiadanych zakładach Grupy jak również spadek wydajności prac budowlanych, spadek wydajności w związku z pracą zdalną znacznej liczby osób, w szczególności z obszaru realizacji projektów,
- wydłużenie lub zawieszenie procesu decyzyjnego u inwestorów,
- mniejsze zainteresowanie oferowanymi przez Grupę lokalami mieszkalnymi

Biorąc pod uwagę niepewność co do dalszego rozwoju epidemii COVID-19 i jej skutków dla gospodarki, Zarząd podjął w pierwszym kwartale 2020 roku decyzję o wstrzymaniu kolejnych planowanych na rok 2020 inwestycji do czasu stabilizacji sytuacji. Decyzja ta została zmieniona w III kwartale 2020 roku i obecnie nowe inwestycje są realizowane.

Zarząd monitoruje na bieżąco sytuację gospodarczą w kraju i jej wpływ na Spółkę i Grupę i w zależności od dalszych wydarzeń podejmie niezwłoczne działania.

W 2020 roku Grupa przekazała ponad 100 tys. zł w formie darowizn i grantów, w tym również przekazała maseczki w ramach zwalczania skutków pandemii koronawirusa. Środki te trafiły głównie do szpitali, fundacji i placówek medycznych, w których leczeni są pacjenci z COVID-19.

2. Zmiany standardów lub interpretacji

2.1.1. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2020 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2020 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie skonsolidowane Grupy:

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć, dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W 2020 roku Grupa przeprowadziła transakcję objętą zakresem MSSF 3, jednak nie wystąpił wpływ na pozycje bilansowe związane ze zmianami w zakresie standardu.

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

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Konceptyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Zmiany nie wpłynęły na sprawozdania finansowe Grupy, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

- o Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach przyjąć, że zmiana stóp referencyjnych miałaby nie nastąpić i dlatego nie będzie ona miała wpływu na spełnienie wymogów rachunkowości zabezpieczeń.

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

W związku z tym, że Grupa stosuje w rachunkowości zabezpieczeń instrumenty IRS zabezpieczające stopę procentową zobowiązania z tytułu obligacji oraz kredytów, wprowadzenie zmiany pozwoli na kontynuowanie w znacznym zakresie rachunkowości zabezpieczeń mimo niepewności co do zastąpienia dotychczasowych stóp referencyjnych.

W poniżej tabeli zawarto podstawową charakterystykę instrumentów zabezpieczających podlegających ustępstwu:

Instrument	Stopa referencyjna	Wartość bilansowa na 31.12.2020		Nominał transakcji (tys. waluty)	Termin realizacji do
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe		
IRS PLN	WIBOR 6M	-	20 014	1 000 zł	2022-06-22
IRS PLN	WIBOR 1M	-	18 783	1 000 zł	2027-01-01
IRS PLN	WIBOR 3M	-	57 602	1 000 zł	2029-03-14
IRS PLN	WIBOR 3M	-	11 589	1 000 zł	2022-12-16

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

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

2.1.2. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku i ich wpływ na sprawozdanie Spółki

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2020 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- o Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

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

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

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

○ Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

○ Zmiany MSSF 1, MSSF 9, przykłady do MSSF 16, MSR 41 w ramach Annual Improvements 2018 – 2020:

- MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
- MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
- MSSF 16: z przykładu 13 usunięto kwestię zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
- MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Grupa nie zakończyła analizy ich wpływu na sprawozdanie finansowe. Grupa szacuje, że zmiany nie wpłyną na jej sprawozdanie finansowe.

○ Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Doprecyzowano, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

○ Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Doprecyzowano, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe, ponieważ do tej pory nie zidentyfikowała umów rodzących obciążenia. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

○ Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Grupa szacuje, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

○ Zmiana MSSF 16 „Leasing”

W związku z pandemią COVID-19 Rada MSR wprowadziła uproszczenie zezwalające na nieocenianie, czy zmienione przyszłe przepływy wynikające z ulg otrzymanych od leasingodawców, spełniających warunki określone w standardzie, są „zmianą leasingu” w myśl MSSF 16. W związku z tym, że ulgi otrzymane przez Grupę nie spełniają warunków określonych w standardzie, Grupa nie będzie stosować uproszczenia, zatem zmiana nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku (z możliwością wcześniejszego stosowania).

○ Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4, MSSF 16

W związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.) Rada MSR wprowadziła kolejne zmiany do zasad rachunkowości instrumentów finansowych:

- w przypadku wyceny w zamortyzowanym koszcie zmiany szacowanych przepływów wynikające bezpośrednio z reformy IBOR będą traktowane tak, jak zmiana zmiennej stopy procentowej, a więc bez ujęcia wyniku,
- nie będzie konieczności zakończenia powiązania zabezpieczającego, jeżeli jedyną zmianą są skutki reformy IBOR, a pozostałe kryteria stosowania rachunkowości zabezpieczeń są spełnione; zmiana reguluje, jak należy uwzględnić alternatywną stopę w powiązaniu zabezpieczającym,
- jednostka będzie zobligowana ujawnić informacje o ryzykach wynikających z reformy oraz o tym, jak zarządza przejściem na alternatywne stopy referencyjne.

Spółka nie zakończyła jeszcze szacowania wpływu zmiany na jej sprawozdania finansowe. Reforma IBOR dotyczy następujących instrumentów otwartych na 31 grudnia 2020 roku.

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

W związku z tym, że Spółka stosuje w rachunkowości zabezpieczeń instrumenty IRS zabezpieczające stopę procentową zawartych kredytów, wprowadzenie zmiany pozwoli na kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń mimo niepewności co do zastąpienia dotychczasowych stóp referencyjnych

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

3. Zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Grupa prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest wyodrębnioną częścią działalności, w związku z którą Grupa może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Grupy Kapitałowej została podzielona na części w oparciu o świadczone usługi i ich specyfikację. Zarząd Grupy Kapitałowej wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- Realizacja kontraktów – prefabrykacja,
- Realizacja kontraktów – usługi budowlane,
- Usługi produkcyjne,
- Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek,
- Usługi najmu,
- Pozostałe

Segmenty zostały wyodrębnione biorąc pod uwagę specyfikę każdego z nich w tym zaangażowanie aktywów (w tym osobowych), kapitału obrotowego i ryzyk związanych z każdym segmentem.

W ramach segmentu „realizacja kontraktów - prefabrykacja” Grupa ujmuje przychody i koszty związane z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych zarówno w kraju jak i zagranicą. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach kontraktów gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych lub dostawcą elementów prefabrykowanych wraz z montażem, jak również ta część przychodów i kosztów konstrukcji prefabrykowanych, która wykonywana jest w ramach kompleksowej realizacji kontraktów.

W ramach segmentu „realizacja kontraktów – usługi budowlane” Grupa prezentuje tę część realizacji kontraktów, która związana jest z przychodami i kosztami w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w charakterze wykonawcy przy współudziale podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem części kontraktu w zakresie konstrukcji prefabrykowanej prezentowanej w segmencie „realizacja kontraktów - prefabrykacja”.

Segment „realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek” to segment w działalności Grupy Pekabex, który obejmuje swoim zakresem przychody i koszty związane z działalnością deweloperską. W jej zakres wchodzi przygotowywanie gruntów pod inwestycje, prowadzenie projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego na własny rachunek, sprzedaż mieszkań oraz ewentualnie wynajem i obsługę nieruchomości mieszkaniowych. Do tego segmentu zakwalifikowano wszystkie spółki deweloperskie celowe oraz spółkę koordynującą - Pekabex Development Sp. z o.o.

Spółki deweloperskie prowadzą ewidencję pozwalającą na ustalenie kosztów dotyczących poszczególnych elementów składowych projektu, które mogą być przedmiotem oddzielnego zbycia. W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży (co następuje w dacie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność) Grupa ujmuje koszty wytworzenia danej powierzchni, pomniejszając wyroby gotowe w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali.

W ramach segmentu „usługi produkcyjne” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług produkcyjnych zarówno w kraju jak i przez Oddział w Niemczech. Prezentowana w segmencie usługa produkcyjna polega na wykonywaniu elementów prefabrykowanych z powierzonych materiałów, przy użyciu maszyn i urządzeń udostępnianych przez Zamawiających, która jest realizowana w ich fabrykach. Grupa dostarcza wykwalifikowaną kadrę pracowników w tym managerów jak również know-how i wiedzę specjalistyczną.

W ramach segmentu „usługi najmu” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług najmu w inwestycjach nie mieszkaniowych, zrealizowanych przez Grupę w tym celu oraz w nieruchomościach, w których Grupa prowadzi działalność operacyjną a nieznaczną ich część przeznacza na najem. Główna nieruchomość podlegająca wynajmowi to hala logistyczna zlokalizowaną w Poznaniu. Hala jest nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową, została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu.

Hala została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz elastyczne moduły biurowe jedno- lub dwukondygnacyjne z możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych.

Zgodnie z pierwotnym założeniem inwestycja została oddana w najem na rzecz spółek spoza Grupy. W pierwszym kwartale 2020 roku Grupa podpisała umowę wynajmu połowy hali, dostosowała tę część do wymagań najemcy i 26 marca 2020 roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie. Po dniu bilansowym Grupa podpisała umowę wynajmu drugiej połowy hali logistycznej.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej).

Wyniki segmentów operacyjnych są weryfikowane okresowo na podstawie raportów wewnętrznych przez Zarząd Spółki dominującej oraz Zarządy Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej brutto rozumianej jako różnica pomiędzy przychodami ustalonymi wg stopnia zaawansowania kosztów a kosztami bezpośrednimi, pośrednimi i wydziałowymi ujętymi wg stopnia zaawansowania przyporządkowanymi do tych przychodów na danym kontrakcie. Zaprezentowane wyniki operacyjne segmentów nie uwzględniają kosztów ogólnych Grupy (w tym pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych). Transakcje między segmentami nie występują.

Aktywa Grupy nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, dlatego nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych. Część aktywów trwałych ze względu na swą specyfikę jest wykorzystywana w różnych segmentach grupy.

Segmenty operacyjne, które nie przekroczyły progów ilościowych, prezentowane są w segmencie „pozostałe” i obejmują następujące rodzaje działalności będące źródłem przychodów Grupy:

- Sprzedaż materiałów,
- Usługi księgowo, kadrowe, administracyjne, logistyki i inne,
- Refaktury

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. Wyjątkiem jest spółka Kokoszki Prefabrykacja, gdzie ostatni rok obrotowy trwał 19 miesięcy, tj. do 30 czerwca 2020 roku i w tym przypadku sporządzone dodatkowe sprawozdanie spółki dla celów konsolidacji. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Dane finansowe spółek nie sporządzających sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF polegają przekształceniu i następnie ujęciu w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Pekabex w wielkościach zgodnie ze standardami raportowania Emitenta.

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

Jednostkowe dane finansowe spółek wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w niniejszym sprawozdaniu.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną

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

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

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

Grupa posiada na dzień bilansowy inwestycje w jednostkach zależnych, w których występują udziały niekontrolujące (udziały mniejszości).

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w oddzielnej pozycji jako zysk na okazjnym nabyciu.

Połączenie przedsięwzięć pod wspólną kontrolą

Połączenie przedsięwzięć dotyczące jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą to połączenie w ramach którego wszystkie łączące się jednostki lub przedsięwzięcia znajdując się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron, zarówno przed jak i po połączeniu przedsięwzięć, a kontrola ta nie jest tymczasowa.

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej.
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy na połączeniu spółek, które są pod wspólną kontrolą za okres w jakim spółki pod wspólną kontrolą się znajdują.
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

Transakcje w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (zł), który jest również walutą funkcjonalną Spółki dominującej.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę polską po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy tj. po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wartość firmy powstała z przejęcia kontroli nad jednostką zagraniczną traktowana jest jak aktywa i zobowiązania jednostki zagranicznej i podlega przeliczeniu po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy tj. po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Sprawozdanie z wyniku oraz sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów jednostki zagranicznej są przeliczane po przeciętnym kursie wymiany za dany rok obrotowy, o ile nie wystąpiły znaczne wahania kursów wymiany. W przypadku znacznych wahań kursów, dla transakcji ujętych w sprawozdaniu z wyniku oraz sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów stosowany jest kurs wymiany z dnia zawarcia transakcji.

Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia sprawozdania finansowego jednostki zagranicznej są ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej pozycji kapitału własnego aż do momentu zbycia jednostki zagranicznej. W momencie zbycia jednostki zagranicznej różnice kursowe z przeliczenia zakumulowane w kapitale własnym są reklasyfikowane do wyniku i ujmowane jako korekta zysku lub straty ze zbycia jednostki zagranicznej.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Zarząd Spółki dominującej corocznie przeprowadza test na utratę wartości modelem Discount Cash Flow. Zarząd opiera się o przewidywania dotyczące przyszłych przepływów ośrodka wypracowującego korzyści przypisanego do spółki. Niepewność wynika z niepewności otoczenia rynkowego oraz z tego czy szacunki odnośnie prognozowanych przepływów zostaną zrealizowane. Stopa dyskonta przyjmowana jest na podstawie modeli CAMP w oparciu o dane dostępne na stronach Damodarana. Niepewność wynika, ze zmienności otoczenia makroekonomicznego.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Oprogramowanie komputerowe	2 lata

Grupa Kapitałowa nie ujmuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

W Grupie Kapitałowej nie występują aktywowane koszty prac badawczych.

W Grupie Kapitałowej nie są prowadzone prace rozwojowe, których koszty są ujmowane w aktywach Grupy.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdadnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	22-40 lat
Maszyny i urządzenia	2-22 lat
Środki transportu	5-14 lat
Pozostałe środki trwałe	4-10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po miesiącu, w którym środek trwały jest przyjęty do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne w toku wytwarzania do czasu zakończenia są prezentowane jako rzeczowe aktywa trwałe w toku wytwarzania a po zakończeniu inwestycji są przenoszone do nieruchomości inwestycyjnych.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Do wyceny gruntów stosowany jest model oparty na koszcie historycznym (cenie nabycia). Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania. Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte przed 2019 rokiem są traktowane jak grunt.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Leasing (od 2019 roku)

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu. Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w rzeczowych aktywach trwałych.

Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Grupę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest traktowany jako zakończenie umowy leasingowej. W związku z tym, że Grupa stosując po raz pierwszy MSSF 16 podjęła decyzję o zastosowaniu praktycznego rozwiązania i nie oceniła ponownie umów pod kątem tego, czy są leasingiem, prawa użytkowania wieczystego nabyte przed 2019 rokiem są traktowane na dotychczasowych zasadach, a więc jako grunty w ramach rzeczowych aktywów trwałych.

Aktywa w leasingu (do 2018)

Umowy leasingu finansowego, na mocy której następuje przeniesienie na Grupę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Grupa uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w wyniku metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakies zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Wartość firmy jest alokowana do tych ośrodków wypracowujących środki pieniężne, z których oczekuje się korzyści synergii wynikających z połączenia jednostek gospodarczych, przy czym ośrodkami wypracowującymi przepływy pieniężne są co najmniej segmenty operacyjne.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz/ lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Instrumenty finansowe

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

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Grupa się ich zrzekła.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

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

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

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu

biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

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

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe pozycjach „Pożyczki i należności”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Pozostałe aktywa finansowe”. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Z uwagi na nieistotne kwoty Grupa nie wyodrębnia przychodów z tytułu odsetek jako osobnej pozycji, lecz ujmuje je w przychodach finansowych.

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

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

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

W tej kategorii Grupa ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”.

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

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości są wyceniane w zamortyzowanym koszcie, oraz należności z tytułu umowy. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności oraz aktywów z tytułu umowy. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Grupa przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje m.in. gdy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 90 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe
- zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej (wycena opcji zawartej w umowie).

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

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Rachunkowość zabezpieczeń ujmuje wpływające na sprawozdanie z zysków lub strat skutki kompensowania zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego oraz pozycji zabezpieczanej. Instrumenty pochodne takie jak forward, itp. mają zwykle na celu zabezpieczanie wartości godziwej aktywów lub zobowiązań bądź zabezpieczanie przyszłych przepływów pieniężnych.

W odniesieniu do instrumentów zabezpieczających Pekabex może zastosować zasady rachunkowości zabezpieczeń tylko w przypadku spełnienia wszystkich warunków stosowania rachunkowości zabezpieczeń, tj.:

- powiązanie zabezpieczające obejmuje wyłącznie kwalifikujące się instrumenty zabezpieczające i kwalifikujące się pozycje zabezpieczane;
- w momencie ustanowienia powiązania zabezpieczającego formalnie wyznaczono i udokumentowano powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem przez Spółkę oraz strategię dokonywania zabezpieczenia. Dokumentacja ta zawiera określenie instrumentu zabezpieczającego, pozycji zabezpieczanej, charakteru zabezpieczanego ryzyka oraz sposobu, w jaki Spółka będzie oceniać, czy powiązanie zabezpieczające

spełnia wymogi efektywności zabezpieczenia (w tym przeprowadzoną przez jednostkę analizę źródeł nieefektywności zabezpieczenia oraz opis sposobu, w jaki ustala ona wskaźnik zabezpieczenia);

- powiązanie zabezpieczające spełnia wszystkie następujące wymogi efektywności zabezpieczenia:
- między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne;
- ryzyko kredytowe nie ma przeważającego wpływu na zmiany wartości wynikające ze wspomnianego powiązania ekonomicznego; oraz
- wskaźnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego jest taki sam jak wskaźnik wynikający z wielkości pozycji zabezpieczanej, którą jednostka faktycznie zabezpiecza, oraz wielkości instrumentu zabezpieczającego, którą jednostka faktycznie stosuje do zabezpieczenia tejże wielkości pozycji zabezpieczanej. Takie wyznaczenie nie może odzwierciedlać jednak braku równowagi między współczynnikami ważenia pozycji zabezpieczanej i instrumentu zabezpieczającego, który to brak powodowałby nieefektywność zabezpieczenia (niezależnie od tego, czy zostałaby ona ujęta, czy nie) mogącą prowadzić do wyniku księgowego, który byłby niezgodny z celem rachunkowości zabezpieczeń.

Pekabex dopuszcza stosowanie przepływów pieniężnych lub zabezpieczenia wartości godziwej.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych oznacza zabezpieczenie ekspozycji na zmienność przepływów pieniężnych, którą przypisać można określonemu rodzajowi ryzyka związanemu z całym ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem bądź jego komponentem (takim jak całość lub część przyszłych płatności odsetkowych od zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu), lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, i która mogłaby wpływać na wynik finansowy.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmuje się w księgach w następujący sposób:

- oddzielny składnik kapitału własnego związany z pozycją zabezpieczaną (rezerwę z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych) koryguje się o niższą spośród następujących kwot (w wartościach bezwzględnych):
 - skumulowane od momentu ustanowienia zabezpieczenia zyski lub straty na instrumencie zabezpieczającym; oraz
 - skumulowaną od momentu ustanowienia zabezpieczenia zmianę wartości godziwej (obecnej wartości) pozycji zabezpieczanej (tj. obecną wartość skumulowanej zmiany zabezpieczanych oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych);
- część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, którą określono jako skuteczne zabezpieczenie (tj. część, którą kompensuje się ze zmianą rezerwy z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych obliczoną zgodnie z pkt a)), ujmuje się w innych całkowitych dochodach;
- wszelkie pozostałe zyski lub straty na instrumencie zabezpieczającym (lub wszelkie zyski lub straty wymagane do zrównoważenia zmiany rezerwy z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych obliczonej zgodnie z pkt a)) stanowią nieefektywność zabezpieczenia, którą ujmuje się w wyniku finansowym.

Część efektywna zabezpieczenia przenoszona jest na wynik finansowy jako korekta wynikająca z przeklasyfikowania w tym okresie lub okresach, kiedy zabezpieczane przepływy pieniężne wpływają na wynik finansowy.

Grupa zaprzestaje stosowania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych wówczas, gdy spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać kryteria kwalifikacyjne, a więc w szczególności gdy wygasa lub zostaje przedterminowo rozliczony instrument zabezpieczający, gdy wystąpienie przepływów pieniężnych z planowanej transakcji nie jest wysoce prawdopodobne lub gdy nie są spełnione kryteria oceny efektywności zabezpieczenia z zastrzeżeniem poniższego punktu. W takim przypadku, jeśli wciąż oczekuje się, że nastąpią zabezpieczane przyszłe przepływy pieniężne, kwota pozostaje w rezerwie z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych do czasu wystąpienia tych przepływów. W przeciwnym przypadku przeprowadza się natychmiastowe przeklasyfikowanie tej kwoty do wyniku finansowego.
- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać wymóg efektywności zabezpieczenia dotyczący wskaźnika zabezpieczenia, lecz cel zarządzania ryzykiem odnoszący się do tego wyznaczonego powiązania zabezpieczającego pozostaje taki sam, Pekabex koryguje wskaźnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego w taki sposób, aby spełniało ono ponownie kryteria kwalifikacyjne (tzw. mechanizm przywracania równowagi).

Zabezpieczenie wartości godziwej:

Zabezpieczenie wartości godziwej oznacza zabezpieczenie ekspozycji na zmiany wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub nieujętego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, bądź komponentu którejkolwiek z tych pozycji, którą to ekspozycję przypisać można określonemu rodzajowi ryzyka i która mogłaby wpływać na wynik finansowy.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmuje się w księgach w następujący sposób:

- zysk lub stratę na instrumencie zabezpieczającym ujmuje się w wyniku finansowym,
- zysk lub strata z tytułu zabezpieczenia pozycji zabezpieczanej korygują wartość bilansową pozycji zabezpieczanej (o ile ma to zastosowanie) i są ujmowane w wyniku finansowym. Jeżeli pozycja zabezpieczana jest składnikiem aktywów finansowych (lub jego komponentem), który jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, zysk lub stratę z tytułu zabezpieczenia pozycji zabezpieczanej ujmuje się w

wyniku finansowym. W przypadku gdy pozycja zabezpieczana jest nieujętych uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem (lub jego komponentem), skumulowana zmiana wartości godziwej pozycji zabezpieczanej po jej wyznaczeniu ujmowana jest jako składnik aktywów lub zobowiązanie, z odpowiadającymi im zyskiem lub stratą ujmowanymi w wyniku finansowym.

Pekabex zaprzestaje stosowania rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej wówczas, gdy spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać kryteria kwalifikacyjne, a więc w szczególności gdy wygasa lub zostaje przedterminowo rozliczony instrument zabezpieczający, gdy wystąpienie przepływów pieniężnych z planowanej transakcji nie jest wysoce prawdopodobne lub gdy nie są spełnione kryteria oceny efektywności zabezpieczenia z zastrzeżeniem poniższego punktu. W takim przypadku, jeśli pozycja zabezpieczana jest instrumentem finansowym (lub jego komponentem) wycenianym w zamortyzowanym koszcie (lub w wartości godziwej przez inne dochody całkowite), wszelkie korekty ujęte w okresie stosowania rachunkowości zabezpieczeń podlegają amortyzacji w wyniku finansowym. Amortyzacja może rozpocząć się od momentu dokonania korekty, jednakże nie później niż w momencie zaprzestania korygowania pozycji zabezpieczanej o zyski i straty z tytułu zabezpieczenia. Podstawę amortyzacji stanowi efektywna stopa procentowa przeliczona na dzień rozpoczęcia amortyzacji.
- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać wymóg efektywności zabezpieczenia dotyczący wskaźnika zabezpieczenia, lecz cel zarządzania ryzykiem odnoszący się do tego wyznaczonego powiązania zabezpieczającego pozostaje taki sam, Pekabex koryguje wskaźnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego w taki sposób, aby spełniało ono ponownie kryteria kwalifikacyjne (tzw. mechanizm przywracania równowagi).

Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) powiększone o narzut pośrednich kosztów produkcji.

Rozchód wyrobów gotowych ujmowany jest z zastosowaniem metody średniej ważonej rzeczywistego kosztu wytworzenia. Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło - pierwsze wyszło” (FIFO).

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Inwestycje mieszkaniowe w trakcie budowy (łącznie z gruntem) oraz działki zakupione w celach prowadzenia na nich inwestycji deweloperskich prezentowane są w zapasach w pozycji półprodukty i produkcja w toku. Po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowania koszty inwestycji prezentowane są w towarach.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

W związku z realizowanymi inwestycjami deweloperskimi Grupa posiada rachunki powiernicze, na które wpływają środki wpłacane przez kupujących lokale z tytułu zawartych umów deweloperskich. Środki te Grupa prezentuje od 2020 roku w oddzielnej linii w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w części „Zmiany w kapitale obrotowym” i nie ujmuje ich w „Środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach na koniec okresu”. Tym samym występuje różnica między środkami pieniężnymi w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad

rachunkowości, jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
 - różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych (patrz podpunkt dotyczący transakcji w walutach obcych),
 - udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki dominującej prezentowane są osobno w „Skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

MSR 29 sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji:

MSR 29 Sprawozdawczość finansowa w gospodarkach hiperinflacyjnych wymaga by jednostki, które prowadzą działalność gospodarczą w okresie hiperinflacji, przeliczyły składniki kapitału własnego z zastosowaniem ogólnego wskaźnika inflacji. Przyjmuje się, że w Polsce występowała hiperinflacja w latach 1989 – 1996. Jednostka dominująca prowadziła działalność w okresie 1989 – 1996. Jednostka dominująca dokonała przeliczenia kapitałów ogólnym wskaźnikiem cen (patrz nota 15.3). Zwiększenie wartości kapitałów własnych z tytułu korekty hiperinflacji zostało zaprezentowane w pozycji „pozostałe kapitały własne”. (nota 15.3).

Płatności w formie akcji

W Grupie realizowane są programy motywacyjne, w ramach których kluczowym pracownikom i współpracownikom przyznawane są opcje zamienne na akcje Spółki dominującej.

Wartość wynagrodzenia określana jest w sposób pośredni poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych. Wartość godziwa opcji wyceniana jest na dzień przyznania, przy czym nierynkowe warunki nabycia uprawnień (osiągnięcie zakładanego poziomu wyniku finansowego) nie są uwzględniane w szacowaniu wartości godziwej opcji na akcje.

Koszt wynagrodzeń oraz drugostronnie zwiększenie kapitału własnego ujmowane jest na podstawie najlepszych dostępnych szacunków co do liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień w danym okresie. Przy ustalaniu liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień, są uwzględniane nierynkowe warunki nabycia uprawnień.

Grupa dokonuje korekty tych szacunków, jeżeli późniejsze informacje wskazują, że liczba przyznanych opcji różni się od wcześniejszych oszacowań. Korekty szacunków dotyczące liczby przyznanych opcji ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu – nie dokonuje się korekt poprzednich okresów.

W okresie od poinformowania uczestników programu do dnia przyznania potwierzonego umową z pracownikiem, program wyceniany jest prowizorycznie na każdy dzień bilansowy.

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Odprawy emerytalne

Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Grupie pracownicy Spółek Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika.

Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Wartość bieżąca rezerwy na każdy dzień bilansowy jest szacowana przez spółkę. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych.

Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie 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. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- rezerwy na umowy rodzące obciążenia zgodnie z MSR 37
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Grupa jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy
- na przyszłe straty operacyjne związane z realizowanymi kontraktami (zgodnie MSSF 15)

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. 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 koszt finansowy.

Jeżeli Grupa 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 wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie nr 27. Grupa prezentuje również informację o warunkowych zobowiązaniach z tytułu opłat leasingowych wynikających z umów leasingu operacyjnego (nota nr 7).

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych, w tym przede wszystkim czynsze najmu.

W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe”. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

Dotacje ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.

Dotacja dotycząca danej pozycji kosztowej jest ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Przychody ze sprzedaży

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

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

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

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

Ustalenie ceny transakcyjnej

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

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej, stanowiącej pojedynczą, najbardziej prawdopodobną kwotę z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy).

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyśięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W szczególności Grupa analizuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar umownych zapisanych w kontrakcie i odpowiednio koryguje cenę transakcyjną.

W przypadku, kiedy umowa zawiera istotny komponent finansowania, Grupa koryguje przyrzoną kwotę wynagrodzenia umownego o efekt zmiany wartości pieniądza w czasie. Grupa stosuje rozwiązanie praktyczne, zgodnie z którym korekty o wpływ istotnego komponentu finansowania nie dokonuje w przypadku umów przewidujących terminy płatności krótsze niż 1 rok.

Gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty i usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji. Klient nie ma możliwości zakupu gwarancji oddzielnie oraz gwarancja nie zapewnia dostępu do dodatkowej usługi. W związku z tym gwarancje nie są identyfikowane jako odrębne zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Przypisanie ceny transakcyjnej

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

Grupa ujmuje przychody w momencie wypełnienia (lub w trakcie wypełnienia) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi klientowi. Dla rozpoznania w okresie Zarząd stosuje pomiar w oparciu o koszty poniesione.

Grupa nie aktywuje dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy ponieważ takie koszty nie występują.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie zawarcia umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego. Następuje to po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat, których spółka decyduje nie windykować od klientów, bądź w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

W przypadku otrzymania wpłat przed podpisaniem aktu notarialnego (w szczególności po podpisaniu umowy deweloperskiej), Grupa ujmuje otrzymane środki w bilansie w pozycji środki pieniężne i ich ekwiwalenty (w przypadku wpłat na zamknięte rachunki powiernicze - o ograniczonej możliwości dysponowania) oraz rozpoznaje zobowiązanie do wykonania umowy ujmowane w pozycji zobowiązanie z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

Koszty administracyjne związane z projektami developerskimi obejmują koszty o charakterze administracyjnym pośrednio związane z realizacją projektów deweloperskich, do których należą: podatek od nieruchomości, opłaty eksploatacyjne, ochrona mienia, koszty wynagrodzeń oraz koszty utrzymania pracowników odpowiedzialnych za realizację projektów, w części w której nie można ich przypisać do konkretnego projektu bądź dotyczą one projektów, których realizacja została zakończona oraz pozostałe koszty związane z utrzymaniem projektów deweloperskich.

Działalność pozostała operacyjna

Do przychodów i kosztów działalności pozostałej operacyjnej kwalifikowane są:

- zyski / straty z tyt. zbycia niefinansowych aktywów trwałych,
- zawiązanie i rozwiązanie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- zawiązanie i rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zapasów,
- zawiązanie i rozwiązanie rezerw które nie dotyczą bezpośredniej działalności operacyjnej,
- naliczone i otrzymane kary i odszkodowania,
- otrzymane dotacje

Działalność finansowa

Do przychodów i kosztów finansowych ujmowanych w wyniku kwalifikowane są:

- przychody z odsetek dotyczących instrumentów finansowych w tym środków pieniężnych, należności, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych,
- koszty z tytułu odsetek dotyczących instrumentów finansowych w tym dotyczące kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych, zobowiązań z tyt. dostaw i usług,
- zyski i straty z wyceny instrumentów finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat w tym dotyczące instrumentów pochodnych handlowych, akcji spółek notowanych, dłużnych papierów wartościowych etc.
- zyski / straty z tytułu różnic kursowych
- zyski / straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału,
- zyski z dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży,
- zawiązanie i odwrócenie odpisów aktualizujących wartości pożyczek,

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik

księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

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

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

▪ Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach nr 5 i 6.

▪ Przychody

W nowym standardzie MSSF 15 użyto terminów „składnik aktywów z tytułu umowy” i „zobowiązanie z tytułu umowy”. Ujęte z tytułu wyceny przychody odzwierciedlają najlepsze szacunki Zarządu co do wyników oraz stopnia zaawansowania poszczególnych kontraktów budowlanych.

W przypadku kontraktów ze zobowiązaniem do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu, Grupa stosuje metodę poniesionych nakładów do odpowiedniego ujęcia przychodów. W tym celu Grupa kumuluje wszystkie poniesione do daty bilansowej koszty realizacji danego kontraktu, łącznie (w niektórych przypadkach, w zależności od umowy) z kosztem produkcji elementów prefabrykowanym znajdujących się jeszcze w zakładach produkcyjnych Grupy i na stanie magazynowym Grupy, określa stopień zawansowania kosztowego w stosunku do aktualnego budżetu projektu i ten sposób wyliczonym wskaźnikiem szacuje przychody do rozpoznania w wyniku Grupy na dzień bilansowy. Grupa uważa, że stosowana metoda zapewnia rzetelny obraz ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży dóbr lub usług ponieważ bazuje na realnych i aktualnych kosztach.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w określonym momencie, tj. gdy klient uzyska kontrolę nad towarem i gdy usługa jest wykonana (liniowo, fakturowanie miesięczne). W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych Grupa będzie rozpoznawała przychód w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. Na dzień bilansowy Grupa analizuje, czy nastąpiło przejście kontroli nad towarem dla wszystkich kontraktów dla których przychód jest rozpoznawany w określonym momencie i w przypadku uznania, że część faktur ma charakter zaliczkowy (przekazanie kontroli nie nastąpiło) Grupa odpowiednio zmniejsza przychody ze sprzedaży.

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

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej, stanowiącej pojedynczą, najbardziej prawdopodobną kwotę z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy).

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyśięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W szczególności Grupa analizuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar umownych zapisanych w kontrakcie i odpowiednio koryguje cenę transakcyjną. Grupa szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar na podstawie danych historycznych za ostatnie trzy lata. Na tej podstawie Grupa szacuje wskaźnik dla danego obszaru przychodów i przez ten wskaźnik mnoży cenę transakcyjną wynikającą z umowy i odpowiednio ją zmniejsza.

W przypadku, kiedy umowa zawiera istotny komponent finansowania, Grupa koryguje przyrzeczoną kwotę. Ponadto Grupa stosuje rozwiązanie praktyczne, zgodnie z którym korekty o wpływ istotnego komponentu finansowania nie dokonuje w przypadku umów przewidujących terminy płatności krótsze niż 1 rok.

Gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty i usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji. Klient nie ma możliwości zakupu gwarancji oddzielnie oraz gwarancja nie zapewnia dostępu do dodatkowej usługi. W związku z tym gwarancje nie są identyfikowane jako odrębne zobowiązanie do wykonania świadczenia. Grupa nie aktywuje kosztów doprowadzenia do zawarcia lub wykonania umowy.

▪ Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze - szacowane są przy zastosowaniu metod indywidualnych. Wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze z tytułu odpraw emerytalnych wynika z kalkulacji własnych na podstawie arkusza aktuarialnego.

▪ Aktywa na podatek odroczony

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

▪ Utrata wartości aktywów niefinansowych

Zarząd Spółki dominującej analizuje czynniki wskazujące na ryzyko utraty wartości aktywów niefinansowych, m. in. takie jak: brak rentowności, utrata kluczowych kontrahentów. Jeżeli czynniki wskazują na utratę wartości Zarząd Spółki dominującej w celu określenia wartości użytkowej aktywów niefinansowych szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

W 2019 roku Grupa nie dokonywała odpisu aktualizującego aktywów niefinansowych.

▪ Wycena opcji (program płatności akcjami)

Zarząd dokonuje weryfikacji wartości godziwej kapitału z wyceny programu motywacyjnego na podstawie metody Blacka Scholesa na koniec każdego kwartału roku.

W okresie od poinformowania uczestników programu do dnia przyznania potwierzonego umową z pracownikiem, program wyceniany jest prowizorycznie na każdy dzień bilansowy.

▪ Udziały

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji utraty wartości udziałów, między innymi na podstawie wyników spółek i ich kondycji finansowej. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Zarząd ocenił, że nie nastąpiła dodatkowa utrata wartości w roku zakończonym 31 grudnia 2020.

▪ Wycena i ujęcie opcji w związku z zawartą umową inwestycyjną

W związku z zawarciem umowy inwestycyjnej między Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych opisanej we wprowadzeniu do niniejszego sprawozdania skonsolidowanego, zawartej 10 grudnia 2020 roku oraz w konsekwencji umowy zakupu udziałów spółki G+M z dnia 15 grudnia 2020 roku Grupa wyceniła, zgodnie z MSR 32.23 zobowiązanie z tytułu wykonania opcji zawartych w umowie.

Umowa przewiduje złożenie przez Emitenta oraz Fundusz nieodwołalnych opcji odkupu lub sprzedaży udziałów w G+M na warunkach przewidzianych w Umowie, tj.: (i) w okresie po upływie 2 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 5 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Emitenta, Fundusz zobowiązany będzie do sprzedaży na rzecz Emitenta wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie uzależnionej od wyliczonej wewnętrznej stopy zwrotu z inwestycji, (ii) w okresie po upływie 2 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 5 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Funduszu, Emitent zobowiązany będzie do odkupienia od Funduszu wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie uzależnionej od wyliczonej wewnętrznej stopy zwrotu z inwestycji, przy czym w przypadku gdy Emitent nie uiszczy ceny nabycia

udziałów w wykonaniu przedmiotowej opcji, wówczas każda ze stron będzie miała prawo odstąpić od umowy sprzedaży udziałów zawartej w wykonaniu przedmiotowej opcji i w takim przypadku strony podejmą zgodne działania w celu sprzedaży wszystkich udziałów (zarówno Emitenta jak i Funduszu) w G+M na warunkach rynkowych (iii) w okresie po upływie 7 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 10 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Emitenta, Fundusz zobowiązany będzie do sprzedaży na rzecz Emitenta wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie rynkowej, (iv) w okresie po upływie 7 lat od dnia zawarcia Umowy, ale przed upływem 20 lat od dnia zawarcia Umowy, na żądanie Funduszu, Emitent zobowiązany będzie do odkupienia od Funduszu wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie rynkowej, (v) w każdym czasie, na żądanie Funduszu, Emitent zobowiązany będzie do odkupienia od Funduszu wszystkich udziałów w G+M posiadanych przez Fundusz w danym czasie po cenie uzależnionej od wyliczonej wewnętrznej stopy zwrotu z inwestycji na wypadek naruszenia przez Emitenta istotnych postanowień Umowy.

Grupa oszacowała na podstawie analizy, że bieżąca wartość przyszłego przepływu pieniężnego związanego z opisanym instrumentem, według najlepszych na dzień wyceny szacunków (best estimate) najbardziej prawdopodobna do zapłaty za udziały G+M wynosi na dzień bilansowy 13 568 tys. zł. Grupa ujęła tę pozycję w oddzielnej linii w sprawozdaniu z sytuacji finansowej „zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej”. Wartość ujętego zobowiązania zmniejsza równocześnie pozostałe kapitały Grupy.

KOREKTA BŁĘDU ORAZ ZMIANA ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano korekty błędu, który polegał na błędnym ujęciu wartości nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy w rzeczowych środkach trwałych zamiast w nieruchomościach inwestycyjnych. Dane porównawcze zostały skorygowane retrospektywnie.

Wpływ korekty na poszczególne okresy przedstawia się następująco:

Pozycja w aktywach na dzień 31.12.2019	Przed	Korekta	Po
Rzeczowe aktywa trwałe	322 106	(4 464)	317 641
Nieruchomości inwestycyjne	-	4 464	4 464

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Grupy Kapitałowej została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Zarząd Grupy Kapitałowej wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- Realizacja kontraktów – prefabrykacja
- Realizacja kontraktów – usługi budowlane
- Realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek
- Usługi produkcyjne
- Usługi najmu
- Pozostałe

Segmenty zostały wyodrębnione biorąc pod uwagę specyfikę każdego z nich w tym zaangażowanie aktywów (w tym osobowych), kapitału obrotowego i ryzyk związanych z każdym segmentem.

W ramach segmentu „realizacja kontraktów - prefabrykacja” Grupa ujmuje przychody i koszty związane z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych zarówno w kraju jak i zagranicą. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach kontraktów gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych lub dostawcą elementów prefabrykowanych wraz z montażem jak również ta część przychodów i kosztów konstrukcji prefabrykowanych, która realizowane jest w ramach kompleksowej realizacji kontraktów.

W ramach segmentu „realizacja kontraktów – usługi budowlane” Grupa prezentuje tę część realizacji kontraktów, która związana jest z przychodami i kosztami w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w charakterze wykonawcy przy współudziale podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem części kontraktu dotyczącej konstrukcji prefabrykowanej prezentowanej w segmencie „realizacja kontraktów - prefabrykacja”.

Segment „realizacja projektów deweloperskich na własny rachunek” to segment w działalności Grupy Pekabex, który obejmuje swoim zakresem przychody i koszty związane z działalnością deweloperską. W jej zakres wchodzi przygotowywanie gruntów pod inwestycje, prowadzenie projektów deweloperskich w zakresie budownictwa mieszkaniowego na własny rachunek, sprzedaż mieszkań oraz ewentualnie wynajem i obsługę nieruchomości mieszkaniowych. Do tego segmentu zakwalifikowano wszystkie spółki deweloperskie celowe oraz spółkę koordynującą - Pekabex Development Sp. z o.o.

Spółki deweloperskie prowadzą ewidencję pozwalającą na ustalenie kosztów dotyczących poszczególnych elementów składowych projektu, które mogą być przedmiotem oddzielnego zbycia. W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży (co następuje w dacie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność) Grupa ujmuje koszty wytworzenia danej powierzchni, pomniejszając wyroby gotowe w proporcji udziału sprzedawanego lokalu w łącznym metrażu danego typu lokali.

W ramach segmentu „usługi produkcyjne” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług produkcyjnych zarówno w kraju jak i przez Oddział w Niemczech. Prezentowana w segmencie usługa produkcyjna polega na wykonywaniu elementów prefabrykowanych z powierzonych materiałów, przy użyciu maszyn i urządzeń udostępnianych przez Zamawiających, która jest realizowana w ich fabrykach. Grupa dostarcza wykwalifikowaną kadrę pracowników w tym managerów jak również know-how i wiedzę specjalistyczną.

W ramach segmentu „usługi najmu” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług najmu w inwestycjach nie mieszkaniowych, zrealizowanych przez Grupę w tym celu oraz w nieruchomościach, w których Grupa prowadzi działalność operacyjną a nieznaczną ich część przeznacza na najem. Główna nieruchomość podlegająca wynajmowi to hala logistyczna zlokalizowaną w Poznaniu. Hala jest nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową, została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu.

Hala została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz elastyczne moduły biurowe jedno- lub dwukondygnacyjne z możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych.

Zgodnie z pierwotnym założeniem inwestycja została oddana w najem na rzecz spółek spoza Grupy. W pierwszym kwartale 2020 roku Grupa podpisała umowę wynajmu połowy hali, dostosowała tę część do wymagań najemcy i 26 marca 2020 roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie. Po dniu bilansowym Grupa podpisała umowę wynajmu drugiej połowy hali logistycznej.

Segmenty operacyjne, które nie przekroczyły progów ilościowych, prezentowane są w segmencie „pozostałe” i obejmują następujące rodzaje działalności będące źródłem przychodów Grupy:

- Sprzedaż materiałów,
- Usługi księgowe, kadrowe, administracyjne, logistyki i inne,
- Refaktury

Wyniki prezentowane w nocie segmenty wynikają z raportów wewnętrznych przygotowywanych na potrzeby Zarządu. Wyniki segmentów operacyjnych są weryfikowane okresowo na podstawie raportów wewnętrznych przez Zarząd Spółki dominującej oraz Zarządy Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej brutto rozumianej jako różnica pomiędzy przychodami ustalonymi wg stopnia zaawansowania kosztów a kosztami bezpośrednimi, pośrednimi i wydziałowymi ujętymi wg stopnia zaawansowania przyporządkowanymi do tych przychodów na danym kontrakcie. Zaprezentowane wyniki operacyjne segmentów nie uwzględniają kosztów ogólnych Grupy (w tym pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych). Transakcje między segmentami nie występują.

Aktywa Grupy nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, dlatego też nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych. Część aktywów trwałych ze względu na swą specyfikę jest wykorzystywana w różnych segmentach grupy.

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje o przychodach, wyniku, istotnych pozycjach niepieniężnych oraz aktywach segmentów operacyjnych.

	Realizacja kontraktów- prefabrykacja	Realizacja kontraktów- usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja projektów deweloperskich	Usługi najmu	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	501 750	382 280	32 784	29 963	1 649	3 901	952 327
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	501 750	382 280	32 784	29 963	1 649	3 901	952 327
Wynik operacyjny segmentu	58 221	35 085	3 522	8 094	885	1 214	107 021
Rentowność operacyjna segmentu*	11,6%	9,2%	10,7%	27,0%	53,7%	31,1%	11,2%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-
za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku							
Przychody od klientów zewnętrznych	405 806	312 689	34 556	15 354	1 403	3 642	772 047
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	405 806	312 689	34 556	15 354	1 403	3 642	772 047
Wynik operacyjny segmentu	46 825	20 786	4 757	975	803	731	74 074
Rentowność operacyjna segmentu*	11,5%	6,6%	13,8%	6,3%	57,2%	20,1%	9,6%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-	-

* Rentowność wyniku operacyjnego segmentu obliczona jako iloraz wyniku operacyjnego segmentu i przychodów ze sprzedaży segmentu

Przychody Grupy uzyskiwane od klientów zewnętrznych oraz aktywa trwałe w przekroju obszarów geograficznych przedstawiają się następująco:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020		od 01.01.2019 do 31.12.2019	
	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe
Polska	738 516	-	589 086	-
Szwecja	129 821	-	140 413	-
Niemcy	45 332	-	36 715	-
Dania	38 519	-	5 833	-
Islandia	140	-	-	-
Ogółem	952 327	-	772 047	-

Uzgodnienie łącznych wartości przychodów, wyniku oraz aktywów segmentów operacyjnych z analogicznymi pozycjami skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przedstawia się następująco:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody segmentów		
Łączne przychody segmentów operacyjnych	952 327	772 047
Przychody nie przypisane do segmentów	-	-
Wyłączenie przychodów z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Przychody ze sprzedaży	952 327	772 047
Wynik segmentów		
Wynik operacyjny segmentów	107 021	74 074
Korekty:		
Korekta kosztów segmentów	(688)	(1 304)
Korekta przychodów segmentów	-	-
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	9 599	7 149
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(46 477)	(40 522)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	69 455	39 396
Przychody finansowe	7 639	1 369
Koszty finansowe (-)	(5 615)	(2 764)
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	71 478	38 001

	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa segmentów		
Łączne aktywa segmentów operacyjnych		
Aktywa nie alokowane do segmentów	905 364	753 893
Wyłączenie transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Aktywa razem	905 364	753 893

Przychody osiągnięte przez Grupę ze sprzedaży poszczególnych grup produktów, usług oraz towarów i materiałów przedstawiają się następująco:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Produkty i usługi		
Realizacja kontraktów	884 030	718 495
Usługi produkcyjne	32 784	34 556
Realizacja projektów deweloperskich	29 963	15 354
Usługi najmu	1 649	1 403
Pozostałe	798	585
Przychody ze sprzedaży usług	949 224	770 392
Towary i materiały		
Pozostałe	3 103	1 654
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	3 103	1 654
Przychody ze sprzedaży	952 327	772 047

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 oraz 31 grudnia 2019 roku nie uzyskano przychodów od jednego klienta przewyższających 10% przychodów Grupy. Największymi klientami w tych okresach byli:

2020 rok:

- Bielsko Logistic Sp. z o.o.- przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 8,7% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów - usługi budowlane oraz realizacja kontraktów - prefabrykacja.
- Skanska Sverige AB - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 6% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów - prefabrykacja.

2019 rok:

- Skanska Sverige AB - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 9,3% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów - prefabrykacja.
- Prologis Poland Reit sp. z o.o. - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 6,3% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów – usługi budowlane oraz realizacja kontraktów – prefabrykacja.

2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W dniu 15 grudnia 2020 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. wraz z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie ("Fundusz") zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie zawarli ze spółką prawa niemieckiego Weber-GmbH z siedzibą w Ebersdorf b. Coburg ("Sprzedający 1") oraz spółką prawa niemieckiego Bernhard Göhl Hoch- und Tiefbau GmbH z siedzibą w Burgkunstadt-Mainroth ("Sprzedający 2") umowę zakupu udziałów ("Umowa") w spółce prawa niemieckiego działającej pod firmą G+M GmbH z siedzibą w Marktzeuln („G+M”) posiadającej 100% udziałów w spółce prawa niemieckiego działającej pod firmą FTO Fertigteilwerk Obermain GmbH z siedzibą w Marktzeuln (Bawaria) ("FTO") prowadzącej działalność w zakresie produkcji elementów prefabrykowanych z betonu.

2.1. Przejęte udziały i przekazane zapłaty

W dniu 28 grudnia 2020 roku ziścił się warunek nabycia przez Emitenta i Fundusz 100% udziałów firmy G+M GmbH z siedzibą w Marktzeuln. Na podstawie Umowy Emitent we współpracy z Funduszem nabyli od Sprzedającego 1 i Sprzedającego 2, jako jedynych współników G+M, łącznie 100% udziałów (wraz ze związanymi z nimi prawami i obowiązkami) w G+M za łączną kwotę 12 250 tys. EUR. Emitent nabył 76% udziałów w G+M za łączną kwotę 9 310 tys. EUR, a Fundusz nabył 24% udziałów w G+M za łączną kwotę 2 940 tys. EUR. Spółka będzie między innymi operacyjnie zarządzała spółkami, a także rozwijała kompetencje G+M oraz FTO, dążąc do budowania pozycji tych spółek na rynku niemieckim i maksymalizacji zysków ze wspólnej z funduszem inwestycji. Fundusz działać będzie jako mniejszościowy inwestor finansowy.

Grupa uznaje dzień 28 grudnia 2020 roku za dzień przejęcia zgodnie z MSSF 3, to jest za dzień w którym jednostka przejmująca w rozumieniu prawa dokonuje zapłaty, przejmuje aktywa i przejmuje zobowiązania należące do jednostki przejmowanej. W związku z brakiem istotnych transakcji w spółce G+M oraz FTO w okresie od 28 grudnia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku Grupa

uznaje, że sprawozdanie z wyniku za okres trzech dni wykazywałoby nieistotne wartości, bliskie zeru, a wartość godziwa aktywów netto i zobowiązań przejętych spółek na dzień 28 grudnia 2010 roku jest równa wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2020 roku.

2.2. Analiza ujętych aktywów i zobowiązań na dzień połączenia

Grupa zakupiła udziały w spółce G+M, która jest spółką dominującą dla spółki FTO. Na dzień 31 grudnia 2020 spółka G+M sporządziła skonsolidowane dane finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Grupa analizuje przejęte aktywa i pasywa jako wartości skonsolidowane przez spółkę G+M.

	Wartość godziwa na dzień 31.12.2020 w EUR	Wartość godziwa na dzień 31.12.2020 w PLN*
Aktywa trwałe:		
Wartości niematerialne	1	4
Rzeczowe aktywa trwałe	12 547	57 903
Aktywa obrotowe		
Zapasy	5 375	24 803
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 003	4 626
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31	141
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	352	1 627
Pozostałe aktywa obrotowe	84	390
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
Leasing	(724)	(3 341)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-
Zobowiązania z tyt. podatku odroczonego	(2 840)	(13 108)
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu kontraktów	(3 257)	(15 031)
Leasing	(72)	(332)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(409)	(1 889)
Pozostałe rezerwy i zobowiązania	(1 089)	(5 024)
Wartość godziwa aktywów netto na dzień 31.12.2020	11 001	50 769

Na dzień zakończenia okresu sprawozdawczego dokonano jedynie prowizorycznego rozliczenia przejęcia spółki i grupy G+M. Wartość aktywów spółki (w tym wartość podatkowa) wymaga weryfikacji przeszacowania w oparciu o wartości rynkowe i inne współczynniki. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie dokonano ostatecznej wyceny do wartości rynkowej i innych kalkulacji, a korekta zobowiązań z tytułu podatku odroczonego i wartość firmy została obliczona prowizorycznie w oparciu o najlepsze szacunki Zarządu dotyczące prawdopodobnych wartości.

2.3. Wartość firmy powstała z przejęcia

	Wartość na dzień 31.12.2020 w EUR	Wartość na dzień 31.12.2020 w PLN*
Cena nabycia zapłacona przez Pekabex	9 310	41 325
Udziały niedające kontroli	2 940	13 050
Wartość godziwa zidentyfikowanych aktywów netto	(11 001)	(50 769)
Pozostałe pozycje korygujące wartość firmy	311	1 437
Wartość firmy powstała z przejęcia	1 560	5 044

W momencie przejęcia jednostek powstała wartość firmy, ponieważ koszt połączenia obejmuje premię z tytułu kontroli. Zapłacone wynagrodzenie obejmowało kwoty związane z korzyściami z tytułu przewidywanych synergii, wzrostu przychodów i przyszłego rozwoju Grupy. Korzyści te nie zostały ujęte odrębnie od wartości firmy, ponieważ nie spełniłyby warunków ujęcia ich jako aktywa niematerialne.

2.4. Wpływy pieniężne netto z przejęcia

	Wartość na dzień 31.12.2020 w EUR	Wartość na dzień 31.12.2020 w PLN*
Zapłata w środkach pieniężnych ogółem **	9 310	41 325
Przejęte salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(352)	(1 627)
Wpływy pieniężne netto z przejęcia	8 958	39 698

** W tym 5 000 tys. EUR finansowania kredytem udzielonym przez PKO BP

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Wybrane dane finansowe dla spółek niepodlegających konsolidacji na dzień 31 grudnia 2020 przedstawiały się następująco:

	Aktywa	Zobowiązania	Kapitał własny	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy netto	Przychody ze sprzedaży
Stan na dzień 31.12.2020						
Pekabex Development sp. z o.o.	5	4	1	-	(4)	-
Pekabex Inwestycje VII sp. z o. o.	19	17	2	-	(3)	-
Pekabex Inwestycje VIII sp. z o.o. S.K.A.	31	1	30	(1)	(2)	-
Pekabex Inwestycje IX sp. z o.o. *	5	-	5	-	-	-
Razem	60	22	38	(1)	(9)	-

*na dzień bilansowy spółka w organizacji

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych oraz inwestycji w jednostkach strukturyzowanych.

4. Wartość firmy

Wartość firmy powstała w 2014 roku w wyniku transakcji przejęcia kontroli nad Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. i wyniosła 12 286 tys. zł oraz w wyniku przejęcia kontroli nad spółką G+M GmbH w wysokości 5 044 tys. zł (wartość ujęta prowizorycznie, będzie podlegała dalszej ocenie).

Wartość firmy CNP została poddana okresowemu testowi na utratę wartości modelem Discount Cash Flow. Do testu przyjęto stopę dyskontową o wartości 6,75%, przyjęty wskaźnik beta – 0,95, stopa wolna od ryzyka to 5,54% oraz założenia dotyczące wzrostu przepływów. Po przeprowadzeniu testu, w prognozowanym 5- letnim okresie nie stwierdzono utraty wartości firmy dla wartości firmy.

Wartość firmy G+M GmbH została zweryfikowana w oparciu o posiadane przez Grupę modele finansowe będące podstawą dokonanych decyzji inwestycyjnych i planami rozwojowymi nabytego przedsiębiorstwa ze względu na fakt, że nabycie spółki nastąpiło w dniu 28 grudnia 2020 roku. Nie stwierdzono utraty wartości firmy dla wartości firmy z przejęcia G+M.

Przyporządkowanie wartości firmy do poszczególnych segmentów przedstawia się następująco:

	31.12.2020	31.12.2019
Realizacja kontraktów – prefabrykacja (CNP)	12 286	12 286
Realizacja kontraktów – prefabrykacja (G+M GmbH)	5 044	-
Pozostałe segmenty	-	-
Razem wartość firmy	17 331	12 286

5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, wytworzone we własnym zakresie prace rozwojowe oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania”.

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2020					
Wartość bilansowa brutto		258	7 131	6	7 395
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		(253)	(4 482)	-	(4 735)
Wartość bilansowa netto		5	2 649	6	2 660
Stan na 31.12.2019					
Wartość bilansowa brutto	-	257	4 279	737	5 273
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(202)	(2 898)	-	(3 100)
Wartość bilansowa netto	-	56	1 381	737	2 173

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niem. w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku	-	56	1 380	737	2 173
Zmniejszenia (-)	-	-	(2)	(11)	(13)
Reklasyfikacje	-	-	551	(551)	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	2 133	(169)	1 964
Nabycie jednostek gospodarczych	-	-	4	-	4
Amortyzacja (-)	-	(51)	(1 418)	-	(1 469)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020 roku	-	5	2 649	6	2 660
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	-	108	1 518	1 158	2 784
Zmniejszenia (-)	-	-	-	(16)	(16)
Reklasyfikacje	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	826	(405)	421
Amortyzacja (-)	-	(51)	(964)	-	(1 015)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019 roku	-	56	1 380	737	2 173

Powyższa tabela przedstawia nabycia i zbycia wartości niematerialnych i prawnych zrealizowane w 2020 roku. Grupa nie posiada na dzień bilansowy istotnego zobowiązania z tytułu dokonania zakupu wartości niematerialnych i prawnych.

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest licencja oprogramowania klasy ERP (Gardens) którego wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 1 437 tys. zł.

Grupa Kapitałowa nie posiada składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony.

Amortyzacja wartości niematerialnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach:

- „Koszt własny sprzedaży” – 2020 rok: 17 tys. zł (2019 rok: 60 tys. zł),
- „Koszty ogólnego zarządu” – 2020 rok: 1 452 tys. zł (2019 rok: 955 tys. zł),

W ocenie Zarządu Grupy Kapitałowej nie wystąpiła w 2020 roku konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Grupa posiada w ewidencji pozabilansowej wytworzone we własnym zakresie, dwa znaki towarowe :

- znak towarowy słowno-graficzny Pekabex, zgłoszony w dniu 26 lutego 2005 roku z numerem Z-291678. Urząd Patentowy RP udzielił Prawo Ochronne Numer 195900, co potwierdzone zostało wydaniem świadectwa ochronnego. O udzieleniu prawa ochronnego Urząd Patentowy RP ogłosił w wydawnictwie „Wiadomości Urzędu Patentowego” nr 04/2008 oraz w Biuletynie Urzędu Patentowego nr 11/2005. Uprawionym jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.
- znak towarowy graficzny, zgłoszony w dniu 26 lutego 2005 roku z numerem Z-291679. Urząd Patentowy RP udzielił Prawo Ochronne Numer 195969, co potwierdzone zostało wydaniem świadectwa ochronnego. O udzieleniu prawa ochronnego Urząd Patentowy RP ogłosił w wydawnictwie „Wiadomości Urzędu Patentowego” nr 04/2008 oraz w Biuletynie Urzędu Patentowego nr 11/2005. Uprawionym jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

Wartość znaku towarowego nie jest uwzględniana w sprawozdaniu finansowym Grupy z uwagi na to, że nie spełnia warunków do jego ujmowania jako aktywo.

W roku sprawozdawczym 2020 wartości niematerialne i prawne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy Kapitałowej.

6. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2020							
Wartość bilansowa brutto	70 801	194 727	153 235	28 256	17 624	6 737	471 381
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(13 118)	(48 008)	(12 485)	(8 110)	-	(81 721)
Wartość bilansowa netto	70 801	181 609	105 227	15 771	9 514	6 737	389 659
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	58 086	118 944	88 873	22 759	13 437	80 893	382 993
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(10 981)	(38 181)	(9 880)	(6 310)	-	(65 352)
Wartość bilansowa netto	58 086	107 963	50 692	12 879	7 128	80 893	317 641

Wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych głównie wynika z oddania do użytkowania nowoczesnego zakładu w Gdańsku oraz nabycia Grupy G+M.

W dniu 22 stycznia 2020 roku wydano pozwolenie na użytkowanie nowo wybudowanego zakładu w Gdańsku. Wartość inwestycji związanej z nowym zakładem produkcyjnym przyjętej w pierwszym kwartale 2020 roku do użytkowania w spółce Kokoszki Prefabrykacja wyniosła łącznie z działką 77 414 tys. zł (wartość skonsolidowana wyniosła 76 778 tys. zł).

Fabryka jest jednym z najnowocześniejszych tego typu obiektów w Europie. Odbывается się niej w pełni zautomatyzowana produkcja stropów filigranowych oraz ścian z podwójnego filigranu. Zakładane docelowe moce produkcyjne wynoszą ok. 500 tys. m2 rocznie. Szerszy opis inwestycji znajduje się skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy.

Wartość środków trwałych wynikających z przejęcia została przedstawiona w tabeli poniżej.

Na wartość 6 737 tys. zł rzeczowych aktywów w trakcie wytwarzania składają się głównie:

1 147 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z budową łącznika i przebudową wiaty pod zbrojarnię w zakładzie produkcyjnym w Gdańsku (ul. Budowlanych)

1 027 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z utwardzeniem placu składowego w zakładzie w Bielsku-Białej

456 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z zakupem linii technologicznej do produkcji elementów sprężonych w zakładzie produkcyjnym w Bielsku-Białej

596 tys. zł – nakłady inwestycyjne związane z przeniesieniem i modernizacją taśmociągu w zakładzie produkcyjnym w Poznaniu

306 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z zakupem stojaków do transportu wewnętrznego oraz zewnętrznego dla zakładu w Gdańsku (ul Geodetów)

269 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z modernizacją oświetlenia w zakładzie w Mszczonowie

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia rzeczowych aktywów trwałych zrealizowane w 2020 roku:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku	58 086	107 963	50 692	12 879	7 128	80 893	317 641
Nabycie jednostek gospodarczych	9 762	32 182	12 077	890	2 950	46	57 908
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	2 953	44 431	52 395	5 217	1 604	(74 202)	32 397
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(13)	(74)	(176)	(1)	-	(264)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	108	-	8	-	116
Amortyzacja (-)	-	(2 954)	(9 973)	(3 340)	(2 181)	-	(18 447)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	2	300	6	-	308
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020 roku	70 801	181 609	105 227	15 771	9 514	6 737	389 659
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	56 235	103 868	50 388	9 399	7 221	9 620	236 731
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	76	5 126	9 851	6 389	2 281	71 272	94 994
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(1 510)	(1 244)	(173)	(434)	-	(3 362)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	1 775	2 544	-	-	-	-	4 319
Amortyzacja (-)	-	(2 065)	(8 302)	(2 731)	(1 939)	-	(15 037)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019 roku	58 086	107 963	50 692	12 879	7 128	80 893	317 641

Przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnych

W 2019 roku Grupa przekwalifikowała wartość nieruchomości inwestycyjnych z pozycji nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej do rzeczowych aktywów trwałych. W skład przekwalifikowanych nieruchomości inwestycyjnych wchodzi nieruchomość zabudowana, będąca własnością Grupy, położona w Poznaniu przy ul. Szarych Szeregów 27, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00187976/0, w skład której wchodzi budynek biurowy położony na działce nr 29 o powierzchni użytkowej 2 190 m². Przekwalifikowanie nastąpiło w związku ze zmianą przeznaczenia budynku. Grupa przekwalifikowała całość nieruchomości, ponieważ część pozostała w rękach najemców spoza Grupy nie jest istotna oraz Grupa docelowo planuje najem tylko w obrębie Grupy Kapitałowej.

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Koszt własny sprzedaży	16 116	12 629
Koszty ogólnego zarządu	2 331	2 408
Koszty sprzedaży	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	18 447	15 037

W roku 2020 Grupa finansowała nabycie nowych rzeczowych aktywów trwałych z kredytów inwestycyjnych (opis w nocie 9.5), bieżących środków obrotowych, oraz leasingów.

Na dzień 31 grudnia 2020 rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 260 525 tys. zł (2019 rok 236 748 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie zobowiązań finansowych Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.6.

7. Prawa do użytkowania

W wartości rzeczowych aktywów trwałych uwzględniono aktywa z tytułu prawa do użytkowania o następującej wartości bilansowej, które dotyczą następujących klas aktywów bazowych i które podlegały następującym odpisom amortyzacyjnym w 2020 roku:

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2020					
Wartość bilansowa brutto	20 202	18 019	180	-	38 401
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(6 116)	(6 115)	(57)	-	(12 287)
Wartość bilansowa netto	14 086	11 904	123	-	26 114
Stan na 31.12.2019					
Wartość bilansowa brutto	15 226	14 750	68	-	30 044
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(5 075)	(4 939)	(63)	-	(10 077)
Wartość bilansowa netto	10 151	9 810	5	-	19 967

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty leasingowe według stanu na dzień bilansowy wynoszą:

Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:				Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2020				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	9 083	15 858	187	25 128
Koszty finansowe (-)	(399)	(365)	(78)	(842)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	8 684	15 493	109	24 286
Stan na 31.12.2019				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	6 172	10 802	187	17 161
Koszty finansowe (-)	(421)	(397)	(78)	(896)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	5 751	10 405	109	16 265

Do najistotniejszych umów leasingu finansowego ujętych w 2020 roku należały umowy gdzie przedmiotem były następujące środki trwałe:

- Extruder X-liner za 196 tys. euro, umowa leasingowa została zawarta w dniu 15 września 2020 na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmioty leasingu na własność
- Suwnica dwudźwigarowa Q=5+5T za 220 tys. zł, umowa leasingowa została zawarta w dniu 24 marca 2020 na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmioty leasingu na własność
- Suwnice dwudźwigarowe natorowe 6 szt. za 2 140 tys. zł., umowa leasingowa została zawarta w dniu 21 maja 2020 na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmioty leasingu na własność
- Linia produkcyjna EBAWE za 984 tys. zł, umowa leasingowa została zawarta w dniu 04 marca 2020 na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmioty leasingu na własność
- Sprężarkownia wraz z instalacją sprężonego powietrza za 297 tys. zł., umowa leasingowa została zawarta w dniu 28 stycznia 2020 na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmioty leasingu na własność

Raty leasingu oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Zabezpieczeniem spłaty rat leasingu jest weksel. Szczegółowy wykaz zabezpieczeń spłaty zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Kapitałową przedstawiono w nocie nr 9.6.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane są wyłącznie przez Grupę.

Grupa Kapitałowa używa drobne rzeczowe aktywa trwałe o niskiej wartości jednostkowej na podstawie umów leasingu. Wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu nieodwołalnego leasingu przedstawia się następująco:

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów nieodwołalnego leasingu operacyjnego:	31.12.2020	31.12.2019
Płatne w okresie do 1 roku	49	61
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	33	42
Płatne powyżej 5 lat	-	-
Razem	82	103

Spółki z Grupy Kapitałowej występują w roli leasingodawcy z tytułu umów leasingu operacyjnego, na mocy których wynajmują nieruchomości inwestycyjne głównie do spółki Pekabex Bet.

8. Nieruchomości inwestycyjne

Grupa realizowała w 2020 roku II etap budowy hali logistycznej, będącej nowoczesną powierzchnią logistyczno-produkcyjno-biurową z przeznaczeniem na wynajem. Hala została wybudowana na gruncie należącym do Grupy, w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych Poznania, na działce, która do tej pory była wynajmowana podmiotowi zewnętrznemu. II etap polegał na dostosowaniu części hali do wymagań najemcy.

Hala d została podzielona na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz elastyczne moduły biurowe jedno- lub dwukondygnacyjne z możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych. Dzięki zastosowaniu konstrukcji prefabrykowanej zoptymalizowano przestrzeń budynku oraz uzyskano wysokie parametry odporności ogniowej i odporności na czynniki zewnętrzne.

Zgodnie z pierwotnym założeniem inwestycja została oddana w najem na rzecz spółek spoza Grupy. W pierwszym kwartale 2020 roku Grupa podpisała umowę wynajmu połowy hali, dostosowała tę część do wymagań najemcy i 26 marca 2020 roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie. W związku z powyższym część wartości inwestycji, w wysokości 4 022 tys. zł została rozpoznana jako ukończona inwestycja w nieruchomościach inwestycyjnych.

Następnie, po dniu bilansowym Spółka rozpoznała w nieruchomościach inwestycyjnych koszty dostosowania dla kolejnego najemcy drugiej części hali, ujmując w nieruchomościach inwestycyjnych wartość 4 134 tys. zł. Po dniu bilansowym, tj. 28 stycznia 2021 roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie i z dniem 22 stycznia 2021 roku została podpisana umowa najmu drugiej części hali.

Wartość poniesionych nakładów oddanej do użytkowania w styczniu 2021 roku hali do dnia bilansowego wyniosła 4 022 tys. zł, natomiast po dniu bilansowym wzrosła do 8 210 tys. zł. Grupa nie wyklucza możliwości sprzedaży hali na rzecz nabywcy zewnętrznego. Szacowana wartość hali łącznie z powierzchnią działki wynosi ok. 11 000 tys. zł.

Inwestycja została realizowana na gruncie należącym do Grupy, który dotychczas był wynajmowany. Decyzja Zarządu Jednostki Dominującej w zakresie realizacji inwestycji jest wynikiem prowadzenia optymalnej polityki wykorzystania posiadanych zasobów i aktywów. Na koniec 2020 roku nie stwierdzono przesłanek, które zmieniłyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Jak opisano w nocie 6, w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku Grupa przekwalifikowała wartość nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 4 319 tys. zł z pozycji nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej do rzeczowych aktywów trwałych. W skład przekwalifikowanych nieruchomości inwestycyjnych wchodziła nieruchomość zabudowana - budynek biurowy, położony na działce nr 29 o powierzchni użytkowej 2 190 m².

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Wartość bilansowa netto na początek okresu	4 464	4 319
Nabywanie/modernizacja	8 157	4 464
Zbycie nieruchomości (-)	-	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.)	(4 464)	(4 319)
Amortyzacja (-)	(83)	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	8 073	4 464
Wartość bilansowa brutto	8 157	4 464
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(83)	-

Wartość godziwa nieruchomości:		
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	8 073	4 464
– poziom 1	-	-
– poziom 2	-	-
– poziom 3	8 073	4 464

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody z czynszów oraz ujęła w wyniku bezpośrednie koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych w następującej wysokości:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody z czynszów	1 649	1 408
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	764	600
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-
Bezpośrednie koszty operacyjne	764	600

9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych dla roku 2020 określonych w MSSF 9:

- aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie (AZK),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik (AWGW-W) – nie wystąpiły,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik do obrotu (AWGW-O) – nie wystąpiły;
- Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (IKWGP),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (AFWGP) – nie wystąpiły,
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ);
- aktywa poza zakresem MSSF 9.

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9				
		AZK	IZ	IKWG	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2020						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	9.2	908	-		-	908
Pochodne instrumenty finansowe	9.3					
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	194 059	-	-	22 851	216 910
Pożyczki	9.2	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa	9.4	-	-	390	-	390
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	104 797	-	-	-	104 797
Kategoria aktywów finansowych		299 764	-	390	22 851	323 005

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
		AZK	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2019					
Aktywa trwałe:					
Należności i pożyczki	9.2	563	-	-	563
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	85	-	85
Aktywa obrotowe:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	181 704	-	15 170	196 875
Pożyczki	9.2	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	2 323	-	2 323
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9.4	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	106 572	-	-	106 572
Kategoria aktywów finansowych razem		288 840	2 408	15 170	306 418

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych w roku 2020 określonych w MSSF 9:

- zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK),
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik (ZGW-W)
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik do obrotu (ZGW-O) – nie wystąpiły
- umowy gwarancji finansowych (UGF) – nie wystąpiły;
- warunkowa zapłata w ramach przejęcia (WZP) – nie wystąpiły,
- instrumenty zabezpieczające (IZ),
- zobowiązania poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF 9).

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9				
		ZGW-W	ZZK	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2020						
Zobowiązania długoterminowe:						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	134 551	-	-	134 551
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej		-	13 568	-	-	13 568
Leasing	7	-	-	-	15 602	15 602
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	-	19 893	-	263	20 156
Zobowiązania krótkoterminowe:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	15 747	151 510	-	85 251	252 509
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	26 401	-	-	26 401
Leasing	7	-	-	-	8 684	8 684
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	-	6 108	-	6 108
Kategoria zobowiązań finansowych razem		15 747	345 924	6 108	109 800	477 578

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
		ZZK	IŻ	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31.12.2019					
Zobowiązania długoterminowe:					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	102 771	-	-	102 771
Leasing	7	-	-	10 625	10 625
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	15 312	-	-	15 312
Zobowiązania krótkoterminowe:					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	182 619	-	66 200	248 819
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	15 993	-	-	15 993
Leasing	7	-	-	5 837	5 837
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	1 312	-	1 312
Kategoria zobowiązań finansowych razem		316 694	1 312	82 662	400 668

W pozycji „Pochodne instrumenty finansowe” w aktywach oraz pasywach ujęta została:

- wartość z tytułu wyceny kontraktów forward posiadanych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2020 roku. W 2020 roku Grupa zawarła transakcje zabezpieczające ryzyko kursowe na realizowanych przez Grupę kontraktach budowlanych rozliczanych w euro z PKO Bank Polska S.A., DNB Bank Polska S.A. oraz z BNP Paribas S.A. Na dzień bilansowy wartość bazowa otwartych kontraktów wyniosła łącznie 14 780 tys. euro oraz 4 500 tys. koron szwedzkich (2019: 28 750 tys. euro.)
- wartość wyceny posiadanych przez Grupę transakcji zabezpieczających ryzyko zmiany stopy procentowej. Na dzień bilansowy Grupa posiadała cztery takie transakcje, łączna wartość zobowiązań finansowych zabezpieczonych na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 89 205 (2019: 102 647 tys. zł.)

Ujęcie w księgach następuje zgodnie z zasadami opisanymi w stosowanych przez Grupę zasadach rachunkowości.

W pozycji „Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej” ujęto, zgodnie z MSR 32.23 zobowiązanie z tytułu wykonania opcji zawartych w umowie inwestycyjnej zawartej 10 grudnia 2020 roku między Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i Funduszem Ekspansji Zagranicznej Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych, opisanej we wprowadzeniu do niniejszego sprawozdania skonsolidowanego.

W konsekwencji umowy zakupu udziałów z dnia 15 grudnia 2020 roku (podstawa do wejścia w życie opcji opisanych w umowie inwestycyjnej) Grupa wyceniła zobowiązanie do odkupu udziałów G+M. Grupa przyjęła, że najbardziej prawdopodobny scenariusz to zapłata w wysokości wartości zapłaconej za udziały przez Fundusz, zdyskontowanej wewnętrzną stopą zwrotu z inwestycji określonej w umowie. Grupa oszacowała, że bieżąca, najbardziej prawdopodobna wartość do zapłaty za udziały G+M wynosi na dzień bilansowy 13 568 tys. zł.

9.2. Należności i pożyczki

Dla celów prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa wyodrębniła klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Grupa, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w nocie nr 12.

	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe:		
Należności	908	563
Pożyczki	-	-
Należności i pożyczki długoterminowe	908	563
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	216 910	196 875
Pożyczki	-	-
Należności i pożyczki krótkoterminowe	216 910	196 875
Należności i pożyczki, w tym:	217 818	197 438
- Należności	217 818	197 438
- Pożyczki	-	-

Na dzień bilansowy oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nie posiadała pożyczek udzielonych spółkom spoza Grupy.

9.3. Pochodne instrumenty finansowe

Zabezpieczenie ryzyka walutowego

W ramach realizacji strategii zarządzania ryzykiem polegającej w szczególności na zarządzaniu ryzykiem walutowym przychodów denominowanych w walutach obcych wynikających z projektów budowlanych realizowanych przez Grupę na rzecz inwestorów, Grupa zawiera odpowiednie walutowe kontrakty terminowe zabezpieczające prognozowane przepływy pieniężne. Celem podejmowanych przez Grupę działań zabezpieczających przed ryzykiem zmiany kursu walutowego EUR/PLN jest ograniczenie zmienności poziomu przychodów denominowanych w EUR z tytułu realizacji projektów budowlanych.

Grupa zawiera instrumenty zabezpieczające FX Forward o terminach rozliczenia dopasowanych do oczekiwanych terminów realizacji zabezpieczanych przychodów z tytułu poszczególnych projektów budowlanych. W związku z możliwymi przesunięciami terminów występowania i wysokości przepływów pieniężnych generowanych przez dany projekt, Grupa zakłada możliwość odpowiedniego dostosowywania kontraktów terminowych stanowiących instrument zabezpieczający, w szczególności poprzez zawieranie kontraktów FX Swap o odpowiednich parametrach.

Instrumentami zabezpieczającymi są:

- kontrakty FX Forward na sprzedaż EUR,
- kontrakty FX Swap EUR/PLN przesuwające terminy płatności.

Grupa ustala, czy między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne poprzez porównanie kluczowych warunków pozycji zabezpieczanej oraz instrumentu zabezpieczającego, w szczególności daty zapadalności oraz wysokości przepływu w walucie EUR.

Grupa wyznaczyła wskaźnik zabezpieczenia na poziomie 1 : 1, poprzez porównanie wartości nominalnych przepływu w euro z instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej.

W zakresie ryzyka walutowego w powiązaniach zabezpieczających przepływy pieniężne głównymi zidentyfikowanymi przez Grupę źródłami nieefektywności są:

- zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń dla żyjących już instrumentów pochodnych (tj. takich, które mają niezerową wartość w dniu wyznaczenia do rachunkowości zabezpieczeń),
- nieliniowość punktów swap wpływająca na inne kursy terminowe wynikające z rolowania instrumentu pochodnego niż kursy terminowe uzyskane na ten sam termin zapadalności bez uwzględnienia rolowania (za pomocą jednego instrumentu FX Forward),
- wpływ ryzyka kredytowego na wartość godziwą walutowych kontraktów terminowych.

Grupa nie identyfikuje innych niż powyżej wskazane źródeł nieefektywności w zakresie stosowanych powiązań zabezpieczających ryzyko walutowe.

Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą Spółki z Grupy Kapitałowej zaciągnęły kredyty inwestycyjne o zmiennym oprocentowaniu denominowane w PLN.

W ramach realizacji strategii zarządzania ryzykiem, dla czterech kredytów inwestycyjnych denominowanych w PLN Spółki dokonały zabezpieczenia zmiennej stopy procentowej w/w kredytów za pomocą transakcji zamiany stóp procentowych zamieniających odpowiednie stawki referencyjne WIBOR zastosowane w w/w kredytach na oprocentowanie stałe (IRS).

Celem podjętych przez Grupę działań zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej jest ograniczenie zmienności poziomu kosztów finansowanych generowanych przez obsługę spłaty odsetek naliczonych od w/w kredytów zmiennoprocentowych.

Instrumentami zabezpieczającymi są cztery kontrakty IRS denominowane w PLN zamieniające odpowiednią stawkę referencyjną WIBOR na oprocentowanie stałe. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa posiadała cztery kontrakty:

- kontrakt z dnia 30 czerwca 2016 roku między spółką Kokoszki Prefabrykacja S.A. a bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. – zabezpieczenie stałej stopy procentowej kredytu nieodnawialnego udzielonego przez bank spółce. Stała stopa procentowa obowiązuje w okresie od dnia 30 czerwca 2016 roku do dnia 16 grudnia 2022 roku. Kwota transakcji pozostała na dzień bilansowy wynosi 11 538 tys. zł.
- kontrakt z dnia 23 listopada 2017 roku między spółką Kokoszki Prefabrykacja S.A. a bankiem PKO Bank Polski S.A. – zabezpieczenie stałej stopy procentowej kredytu nieodnawialnego udzielonego przez bank spółce. Stała stopa procentowa obowiązuje w okresie od dnia 1 grudnia 2017 roku do dnia 1 stycznia 2027 roku. Kwota transakcji pozostała na dzień bilansowy wynosi 18 783 tys. zł.

- kontrakt z dnia 11 lipca 2019 roku między spółką Kokoszki Prefabrykacja S.A. a bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. – zabezpieczenie stałej stopy procentowej kredytu nieodnawialnego udzielonego przez bank spółce. Stała stopa procentowa obowiązuje w okresie od dnia 7 września 2020 roku do dnia 14 marca 2029 roku. Transakcja została zawarta na kwotę 44 860 tys. zł. Kwota pozostała na dzień bilansowy wynosi 43 540 tys. zł.
- kontrakt z dnia 16 sierpnia 2019 roku między Spółką dominującą a bankiem DNB Bank Polska S.A. - transakcja zabezpieczenia stałej stopy procentowej obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę w 2018 roku. Stała stopa procentowa obowiązuje w okresie od dnia 23 grudnia 2019 roku do dnia 22 czerwca 2022 roku. Transakcja została zawarta na całą wartość emisji obligacji serii A, tj. na kwotę 20 000 tys. zł.

Grupa ustala, czy między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne poprzez porównanie kluczowych warunków pozycji zabezpieczanej oraz instrumentu zabezpieczającego.

Grupa wyznaczyła wskaźnik zabezpieczenia na poziomie 1 : 1 poprzez porównanie salda kredytu z wartością nominalną instrumentu IRS.

W zakresie ryzyka stopy procentowej w powiązaniach zabezpieczających przepływy pieniężne źródłami nieefektywności zabezpieczenia jest wdrożenie rachunkowości zabezpieczeń dla żyjącego już instrumentu (tj. dla instrumentu o niezerowej wycenie na dzień wyznaczenia powiązania) oraz wpływ ryzyka kredytowego na wartość godziwą kontraktów IRS.

Grupa nie identyfikuje innych niż powyżej wskazane źródeł nieefektywności w zakresie stosowanych powiązań zabezpieczających ryzyko stopy procentowej.

W poniższej tabeli zaprezentowano wartości nominalne instrumentów zabezpieczających i ich rozkład w czasie wg stanu na 31 grudnia 2020 roku:

Pozostały czas do zapadalności na dzień 31.12.2020	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 miesięcy do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Kontrakty FX Forward EUR / PLN (w tym FX Swap)						
Wartość nominalna (tys. EUR)	2 740	5 040	3 000	4 000	-	14 780
Średni kurs transakcyjny	4,54	4,50	4,50	4,56	-	4,53
Kontrakty FX Forward SEK/ PLN (w tym FX Swap)						
Wartość nominalna (tys. SEK)	-	4 500	-	-	-	4 500
Średni kurs transakcyjny	-	0,44	-	-	-	0,44
Ryzyko stopy procentowej (IRS – PLN)						
Wartość nominalna (tys. PLN)	91 554	90 853	85 880	61 603	10 283	n/a
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	2,03%	2,03%	2,02%	1,95%	2,08%	n/a

Pozostały czas do zapadalności na dzień 31.12.2019	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 miesięcy do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Kontrakty FX Forward EUR / PLN (w tym FX Swap)						
Wartość nominalna (tys. EUR)	8 100	11 150	9 500	-	-	28 750
Średni kurs transakcyjny	4,34	4,35	4,38	-	-	4,36
Ryzyko stopy procentowej (IRS – PLN)						
Wartość nominalna (tys. PLN)	55 759	55 498	96 595	71 187	14 265	n/a
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	2,11%	2,11%	2,04%	1,98%	2,11%	n/a

Po dniu bilansowym spółka Pekabex S.A. zawarła transakcję IRS z Polską Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. polegającą na zabezpieczeniu stałej stopy procentowej kredytu inwestycyjnego udzielonego przez bank PKO BP spółce. Stała stopa procentowa obowiązywać będzie w okresie od dnia 1 marca 2021 roku do dnia 8 grudnia 2027 roku. Transakcja została zawarta na całą kwotę kredytu inwestycyjnego, która pozostawała do spłaty na dzień 1 marca 2021 roku tj. na kwotę 4 881 tys. EUR.

W poniższej tabeli zaprezentowano wartości zmian w kapitale z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających w 2020 oraz w 2019 roku:

	2020	2019
Stan na początek okresu		
Ryzyko walutowe		
Saldo kapitału na początek okresu	591	(71)
Dochody (straty) ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	(3 337)	1 511
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – nieefektywność zabezpieczenia	-	-
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – wpływ pozycji zabezpieczanej na wynik	1 283	(694)
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – straty których Grupa nie spodziewa się odzyskać	-	-
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych całkowitych dochodów	517	(155)
Inne zmiany	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	(946)	591
Ryzyko stopy procentowej		
Saldo kapitału na początek okresu	(849)	(371)
Dochody (straty) ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	(3 343)	(608)
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – nieefektywność Zabezpieczenia	-	-
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – wpływ pozycji zabezpieczanej na wynik	90	15
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – straty których Grupa nie spodziewa się odzyskać	-	-
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	90	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych całkowitych dochodów	635	116
Inne zmiany	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	(3 468)	(849)

9.4. Pozostałe aktywa finansowe

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie posiada aktywów finansowych w tej kategorii.

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

Grupa posiada Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody w postaci udziałów i akcji w spółkach niekonsolidowanych. Zarząd dokonał oceny wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2020 roku i podobnie jak na koniec 2019 roku uznał, że wartość godziwa jest zerowa. Wartość historyczna aktywów (przed odpisem) wyniosła 593 tys. zł.

- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik

Grupa nie posiada aktywów finansowych w tej kategorii.

9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym	26 401	15 993	114 538	82 749
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	20 014	20 021
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	26 401	15 993	134 552	102 771

W 2020 roku zawarto następujące nowe umowy kredytowe lub podpisano aneksy zwiększające wartość finansowania :

Umowa kredytu inwestorskiego Pekabex Inwestycje VIII S.A. (PKO BP S.A.)

Z dniem 26 lutego 2020 roku spółka Pekabex Inwestycje VIII S.A. podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 6 440 tys. zł przeznaczonego na refinansowanie i finansowanie kosztów netto budowy 12 lokali mieszkalnych w zabudowie szeregowej, na terenie nieruchomości w Józefosławiu przy ul. Osiedlowej. Zabezpieczenia spłaty należności banku stanowią: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty Kredytu na nieruchomościach, o których mowa w § 1 ust. 2, na których realizowana jest Inwestycja („Hipoteka”), (ii) przelew wierzytelności przyszłych pieniężnych z tytułu kar umownych, przysługujących Kredytobiorcy, wynikających z umowy o wykonanie robót budowlanych na terenie Inwestycji, która zostanie zawarta pomiędzy Kredytobiorcą a Generalnym Wykonawcą („Umowa o Wykonanie Robót Budowlanych”), o ile kary takie zostaną zastrzeżone na rzecz Kredytobiorcy, (iii) przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia: budowy od ryzyk budowlano-montażowych, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż kwota wynikająca z Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych, a po zakończeniu realizacji Inwestycji – z każdej umowy ubezpieczenia budynku wybudowanego w ramach realizacji Inwestycji w zakresie ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, na sumę ubezpieczenia, nie niższą niż kwota zaangażowania z tytułu Kredytu, (iv) poręczenie według kodeksu cywilnego udzielone przez Pekabex Bet Spółkę Akcyjną i PKB Pekabex Spółkę Akcyjną, (v) przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i przyszłych umów generujących przychody z Inwestycji, w tym z przedwstępnej umowy sprzedaży lokali mieszkalnych i innych powierzchni (np. garaży), z wyłączeniem umów deweloperskich, (vi) zastaw finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie stanowiącej 150,00% kwoty Kredytu, na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku Kredytobiorcy prowadzonym w PKO BP SA dedykowanym do przepływów z Inwestycji i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie stanowiącej 150,00% kwoty Kredytu na wierzytelnościach z umowy ww. rachunku.

Aneks do umowy limitu kredytowego Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)

Z dniem 4 marca 2020 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego (Limit Kredytowy) z dnia 6 marca 2017 roku wydłużający bieżący okres udostępnienia kredytu do dnia 6 marca 2023 roku.

W związku z podpisaniem aneksu doszło do zmiany dokumentów zabezpieczeń Limitu Kredytowego; Pekabex Bet zobowiązał się poddać wobec banku rygorowi dobrowolnej egzekucji wprost z aktu notarialnego, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., co do obowiązku zapłaty wymagalnych wierzytelności banku z tytułu Linii Kredytowej do wysokości 102 000 tys. zł, przy czym bank będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 6 marca 2032 roku. Nie wystąpiły inne zmiany zabezpieczeń w związku z zawartym aneksem.

Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej Pekabex Bet S.A. (BNP Paribas S.A.)

Z dniem 23 marca 2020 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej (Linia Kredytowa) z dnia 26 marca 2013 roku wydłużający bieżący okres udostępnienia kredytu do dnia 30 listopada 2021 roku. W związku z podpisaniem aneksu doszło do zmiany dokumentów zabezpieczeń Linii Kredytowej; poręczenia udzielone przez Pekabex S.A., Pekabex PREF oraz CNP zostały wydłużone do 14 grudnia 2034 roku.

Aneksy do umów kredytowych z Kokoszki Prefabrykacja S.A. (BNP Paribas S.A.)

Z dniem 24 marca 2020 roku Kokoszki Prefabrykacja podpisała z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. aneksy do (i) umowy o kredyt nieodnawialny („Aneks do umowy o kredyt nieodnawialny”), (ii) umowy wielocelowej linii kredytowej („Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej”) oraz (iii) umowy ramowej dotyczącej transakcji walutowych i pochodnych („Aneks do umowy

ramowej”). Aneks do umowy o kredyt nieodnawialny zwiększa kwotę kredytu do wysokości 61 400 tys. zł. Ze względu na wspólne zabezpieczenia podpisany zawarte zostały także aneksy do umowy wielocelowej linii kredytowej oraz do umowy ramowej.

Celem zawarcia Aneksu do umowy o kredyt nieodnawialny jest głównie refinansowanie poniesionych zwiększonych kosztów budowy nowego zakładu produkcji prefabrykatów w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Gdańsku

W związku z podpisaniem ww. aneksów doszło do zmiany zabezpieczeń i tym samym zabezpieczenie dla Umowy o kredyt nieodnawialny stanowią (i) hipoteka umowna do sumy 104 000 tys. zł, ustanowiona na nieruchomości położonej w Gdańsku, stanowiącej własność Kokoszki Prefabrykacja, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr GD1G/00306824/0, (ii) cesji na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej wspomnianej nieruchomości (iii) warunkowa hipoteka umowna do sumy 104 000 tys. zł, ustanowiona na nieruchomości położonej w Gdańsku, na działce nr 188/17, stanowiącej docelowo własność Kredytobiorcy, dla której zostanie utworzona nowa księga wieczysta wyodrębniona z KW nr GD1G/00204780/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, docelowo wpis w najwyższym w kolejności pierwszeństwem w dziale IV tej KW, (iv) cesji na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej wspomnianej nieruchomości, (v) weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową, (vi) poręczenie wg prawa cywilnego („Poręczenie 1”) udzielone przez Pekabex Bet 67 540 tys. zł, (vii) poręczenie wg prawa cywilnego („Poręczenie 2”) udzielone przez Pekabex S.A. do wysokości 67 540 tys. zł, (viii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 117 000 tys. zł na zorganizowanym zbiorze (lub osobnych zastawów na środkach trwałych i zapasach), stanowiącym wyposażenie Kredytowanej Inwestycji i należącym do Kokoszki Prefabrykacja, (ix) generalna cesja cicha wierzycelności przyszłych przysługujących spółce Kokoszki Prefabrykacja od podmiotów spoza Grupy Pekabex (w tym również przysługujących Pekabex Bet) z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w Kredytowanej Inwestycji na kwotę minimum 2 000 tys. zł wartości należności, (x) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej przedmiotu ww. zastawu.

Zabezpieczenie dla Umowy wielocelowej linii kredytowej uległo zmianie w zakresie wspólnym z Umową o kredyt nieodnawialny, tj. dla pozycji (i) – (iv) oraz (viii) – (x). Zabezpieczenie dla Umowy ramowej uległo zmianie w zakresie wspólnym z Umową o kredyt nieodnawialny, tj. dla pozycji (i) – (iv) powyżej.

Umowa limitu kredytu linii wielocelowej Pekabex Bet S.A. (mBank S.A.)

Z dniem 1 września 2020 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem mBank Spółka Akcyjna umowę limitu kredytu linii wielocelowej w wysokości 20 000 tys. zł („Kredyt”) przeznaczoną na wykorzystanie w drodze wystawienia gwarancji bankowych lub zaciągnięcia kredytu w rachunku bieżącym. Limit został udostępniony do dnia 26 sierpnia 2022 roku.

Zabezpieczenia spłaty należności banku stanowią: (i) Gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 16 000 tys. zł tj. kwotę gwarancji stanowiącą 80,00% kwoty Kredytu, na okres od dnia wpisu do Rejestru BGK do dnia 25 listopada 2022 roku, (ii) weksel wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową w związku z objęciem gwarancją PLG-FGP, (iii) notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego, do kwoty 30 000 tys. zł z określeniem terminu wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 31 sierpnia 2023 roku.

Umowa kredytu nieodnawialnego Pekabex Inwestycje II S.A. (BNP Bank Polska S.A.)

Z dniem 30 listopada 2020 roku spółka Pekabex Inwestycje II S.A. podpisała z bankiem BNP Bank Polska S.A. umowę o kredyt nieodnawialny w wysokości 10 800 tys. zł przeznaczony na refinansowanie i finansowanie inwestycji związanej z rozbudową zakładu produkcyjnego w Mszczonowie. Termin zakończenia okresu finansowania: 84 miesiące od podpisania umowy Zabezpieczenia spłaty należności stanowią: (i) weksel in blanco wystawiony przez Spółkę wraz z deklaracją wekslową; (ii) hipoteka umowna do sumy 17 850 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w miejscowości Badowo Mściska, stanowiącej własność Spółki, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr PL1Z/00036998/5 "Nieruchomość" (iii) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz BNP dotyczącej Nieruchomości, (iv) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 48 385 zł na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących całość gospodarczą chociaż jego skład był zmienny należących do Spółki "Przedmiot Zastawu" (v) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz BNP dotycząca Przedmiotu Zastawu, (vi) poręczenia według prawa cywilnego udzielone przez Emitenta oraz spółki zależne Emitenta – Pekabex Bet S.A., Pekabex Pref S.A., Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o. do wysokości 11 880 tys. zł każde.

Umowa kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej PKB Pekabex S.A. (PKO Bank Polska S.A.)

Z dniem 9 grudnia 2020 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej do kwoty 5 000 tys. euro przeznaczony na zakup udziałów w spółce niemieckiej G+M GmbH z siedzibą w Industriestraße 1, Marktzeuln (Niemcy). Termin zakończenia okresu finansowania: 8 grudnia 2027 roku. Zabezpieczenie spłaty należności banku stanowi (i) zastaw według prawa niemieckiego na Udziałach (z wyłączeniem prawa do pożytków z przedmiotu zastawu i prawa głosu), (ii) notarialne oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO wynikających z Umowy w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego,

na podstawie którego Emitent podda się egzekucji do kwoty 7 500 tys. euro, a bank PKO BP będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 8 grudnia 2029 roku.

W 2020 roku nie została przez Grupę zaciągnięta pożyczka oraz nie została w stosunku do Grupy wypowiedziana umowa kredytu. W prezentowanym okresie nie zostały naruszone postawienia umów kredytowych.

Po dniu bilansowym 31 grudnia 2020 roku Grupa zawarła następujące umowy i aneksy do istniejących umów:

Umowa o limit Kredytowy Nr 1740/001/2020 Pekabex Bet S.A. (DNB Bank Polska S.A.)

Z dniem 12 stycznia 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem DNB Bank Polska S.A. umowę o limit kredytowy w wysokości 20 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej spółki. Termin zakończenia okresu finansowania: 24 miesiące od dnia podpisania umowy. Zabezpieczenie spłaty należności stanowią: (i) gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 16 000 tys. zł na okres 27 miesięcy od dnia podpisania Umowy, (ii) weksel wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Spółkę w związku z objęciem gwarancją PLG-FGP, (iii) cichy globalny przelew wierzycelności Spółki, (iv) notarialne oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 30 000 tys. zł, w stosunku do którego DNB będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 3 lat od dnia ostatecznej spłaty limitu.

Aneks do umowy limitu kredytowego Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)

Z dniem 15 lutego 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego (Limit Kredytowy) z dnia 6 marca 2017 roku zwiększający limit do kwoty 90 000 tys. zł. Aneks przewiduje zwiększenie zabezpieczeń wynikających z zawartej Umowy, w szczególności poprzez ustanowienie następujących zabezpieczeń: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 162 783 tys. zł ustanowiona na przysługujących spółce zależnej Emitenta - Kokoszki Prefabrykacja S.A. "Kokoszki Prefabrykacja" prawie własności nieruchomości położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00249865/1 oraz prawie użytkownika wieczystego nieruchomości, położonych w Gdańsku, dla których Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste KW nr GD1G/00057913/0, GD1G/00122621/3, GD1G/00266685/0, (ii) przelew wierzycelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków i budowli posadowionych na nieruchomościach, o których mowa w pkt 1, (iii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 162 783 zł na mieniu ruchomym zlokalizowanym na nieruchomościach, o których mowa w pkt 1, stanowiącym własność Kokoszki Prefabrykacja, które obejmuje środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, środki obrotowe, a także te środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, środki obrotowe, zlokalizowane na nieruchomościach, o których mowa w pkt 1, które Kokoszki Prefabrykacja nabędzie po dacie zawarcia umowy zastawniczej, (iv) przelew wierzycelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia mienia ruchomego, o którym mowa w pkt 3, (v) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 162 783 tys. zł na stanowiącym własność Spółki zbiorze rzeczy ruchomych oznaczonych, co do gatunku tj. zapasach magazynowych, zlokalizowanych na nieruchomościach, o których mowa w pkt 1, (vi) przelew wierzycelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia zapasów, o których mowa w pkt 5, (vii) złożenie przez Spółkę nowego weksla własnego in blanco wraz z nową deklaracją wekslową Spółki jako wystawcy weksla oraz nową deklaracją Emitenta jako poręczyciela wekslowego, (viii) cichy przelew wierzycelności pieniężnych Spółki, (ix) notarialne oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 180 000 tys. zł, w stosunku do którego Bank będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 6 marca 2035 roku.

Umowa limitu kredytowego wielocelowego Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)

Z dniem 24 marca 2021 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę limitu kredytowego wielocelowego w wysokości 20 000 tys. PLN przeznaczonej na wykorzystanie w drodze wystawienia gwarancji bankowych lub zaciągnięcia kredytu w rachunku bieżącym. Limit został udostępniony do dnia 23 marca 2023 roku. Zabezpieczenie spłaty należności banku stanowią: (i) gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 16 000 tys. zł na okres 27 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, (ii) weksel wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Spółkę w związku z objęciem gwarancją PLG-FGP, (iii) notarialne oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 30 000 tys. zł, w stosunku do którego PKO będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 23 marca 2025 roku.

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane posiadane przez Grupę wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w nocie nr 9.7.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela (patrz również nota nr 28 dotycząca ryzyk):

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w walucie	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2020						
Kredyt w rachunku kredytowym I – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 3M+marża	30.03.2022	-	6 656	450	6 206
Kredyt w rachunku kredytowym II – PKO (Pekabex S.A.)	EURIBOR 1M+marża	08.12.2027	5 000	23 074	3 296	19 778
Kredyt w rachunku kredytowym I – BNP (Pekabex Inwestycje II) *	WIBOR 3M+marża	16.12.2022	-	11 589	4 615	6 974
Kredyt w rachunku kredytowym II – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 3M+marża	06.04.2026	-	9 646	1 809	7 837
Kredyt w rachunku kredytowym III – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 1M+marża	30.11.2027	-	6 152	85	6 067
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	-	18 783	3 130	15 652
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	57 602	6 982	50 620
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Pekabex Inwestycje VIII)	WIBOR 3M+marża	31.07.2022	-	7 085	5 668	1 417
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Pekabex Inwestycje VIII)	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	-	352	352	-
Obligacje (Pekabex S.A.)*	WIBOR 6M+marża	22.06.2022	-	20 014	14	20 000
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej**	nie dotyczy	nie dotyczy	-	13 568	-	13 568
Stan na 31.12.2019						
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 3M+marża	30.03.2022	-	4 445	-	4 445
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Pekabex Inwestycje II) *	WIBOR 3M+marża	16.12.2022	-	16 287	4 748	11 539
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 3M+marża	05.04.2026	-	5 961	717	5 244
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	29.02.2024	-	21 913	3 130	18 783
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	44 448	1 710	42 738
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Pekabex Development)	WIBOR 3M+marża	31.07.2022	-	5 688	5 688	-
Obligacje (Pekabex S.A.)*	WIBOR 6M+marża	22.06.2022	-	2 021	-	20 021

* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS

** Zobowiązanie opisane w nocie 9.1

Kredyty oprocentowane są na bazie zmiennych stóp procentowych (z zastrzeżeniem instrumentów dla których następnie zawarto transakcje IRS) w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 6M która na dzień bilansowy kształtowała się na poziomie 0,25% (31.12.2019: 1,79%), WIBOR 3M która według stanu na dzień bilansowy kształtowała się na poziomie 0,21% (31.12.2019: 1,71%) oraz WIBOR 1M, która na dzień bilansowy wynosiła 0,20% (31.12.2019: 1,63%).

9.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Zaciągnięte przez Grupę zobowiązania z tytułu kredytów oraz leasingu objęte są następującymi zabezpieczeniami spłaty na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2020
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Bet SA	Umowa nr 84 1020 4027 0000 1802 1391 8026 limitu kredytowego wielocelowego z dnia 06.03.2017	Wielocelowa linia kredytowa (linia gwarancyjna odnawialna, kredyt w rachunku bieżącym kredyt odnawialny)	60 000	-	43 364	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA Umowne prawo potrącenia wierzycielności PKO BP z wierzycielnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku oświadczenie BET S.A. o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 ustawy KC.
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o.	Umowa kredytu	Kredyt inwestycyjny	6 440	-	-	Hipoteka na nieruchomości na której realizowana jest Inwestycja wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Przelew wierzycielności przyszłych pieniężnych z tytułu kar umownych, przysługujących Kredytobiorcy, wynikających z umowy o wykonanie robót budowlanych na terenie Inwestycji Przelew wierzycielności z umowy ubezpieczenia CAR i polisy majątkowej po zakończeniu inwestycji Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Pekabex Przelew wierzycielności pieniężnych z zawartych i przyszłych umów generujących przychody z Inwestycji Zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku Kredytobiorcy
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	umowa kredytu nr 46 1020 4027 0000 1296 0400 8660 z 09.12.2020	Kredyt inwestycyjny	5 000 EUR*	23 074	-	Zastaw według prawa niemieckiego na Udziałach Oświadczenie Pekabex S.A. o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 ustawy KC.

*przeliczone po kursie średnim NBP na dzień bilansowy

c.d.

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2020 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2020
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	umowa kredytu nr 38 1020 4027 0000 1696 0374 5544 z 30.09.2019	Kredyt inwestycyjny	8 131	4 445	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Poznaniu na której realizowana jest Inwestycja wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Przelew wierzytelności przyszłych pieniężnych z tytułu kar umownych, przysługujących Kredytobiorcy, wynikających z umowy o wykonanie robót budowlanych P=Polisa ubezpieczeniowa CAR oraz po zakończeniu inwestycji polisa majątkowa poręczenie cywilne Spółek Grupy Przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i przyszłych umów generujących przychody z Inwestycji Zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku Kredytobiorcy
PKO Bank Polski S.A.	Kokoszki Prefabrykacja SA	Umowa nr 95 1020 4027 0000 1196 0303 9476 kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej z dnia 06.03.2017	Kredyt inwestycyjny	30 000	18 783	-	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA oraz Pekabex BET SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku
DNB Bank Polska SA	Pekabex Bet S.A.	Umowa kredytowa 752/119/2008 (z dnia 29.09.2008 wraz z późniejszymi aneksami	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	120 000	-	66 249	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenie wg prawa cywilnego Spółek Grupy Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym PKB, BET oraz CNP zlokalizowanym w Poznaniu wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Spółek Grupy Oświadczenie o poddanie się egzekucji Spółek Grupy Potwierdzony przelew wierzytelności Pekabex BET Cichy globalny przelew wierzytelności Spółek Grupy Kaucja środków pieniężnych

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2020 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

c.d.							
Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2020
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Bet SA	WAR/4050/13/54 z dnia 26.03.2013 wraz z późniejszymi aneksami	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia na akredytywy)	78 000	-	47 443	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na środkach trwałych należących do Pekabex S.A. zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia poręczenie cywilne Spółek Grupy generalna cicha cesja wierzytelności Spółek Grupy Zastaw rejestrowy na zapasach należących do kredytobiorcy zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Przejęcie kwoty ze środków stanowiących własność Grupy na zabezpieczenie w wysokości 42.750EUR Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu nr WAR/6378/19/37 /CB z dnia 14.03.2019	Kredyt nieodnawialny	61 400	57 602	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Pekabex Zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy i spółki BET S.A. z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa nr WAR/6378/19/38 /CB z dnia 2019.03.14	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna)	7 000	-	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu z dnia 18.12.2015	Kredyt inwestycyjny	30 000	11 589	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Weksel in blanco spółki BET S.A. Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw zlokalizowanych w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Grupy Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2020 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

c.d.							
Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2020
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu nr WAR/6378/19/54 /CB z dnia 05.04.2019	Kredyt inwestycyjny	10 000	9 646	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy lub praw należących do kredytobiorcy wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Weksel in blanco spółki PI II.
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o.	Umowa kredytu WAR/6378/18/12 /CB z dnia 19.04.2018	Kredyt nieodnawialny	37 200**	7 437	-	Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości, zlokalizowanej w Poznaniu na której jest realizowana inwestycja Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (rozpoczętej budowy) Cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (gotowych budynków)
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu nr WAR/4050/20/47 /3/CB z dnia 11.30.2020	Kredyt inwestycyjny	10 800	6 152	-	Hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenie wg prawa cywilnego spółek z GK
mBank S.A.	Pekabex BET S.A.	Umowa ramowa linii kredytu wielocelowego nr 06/093/20/Z/VX z dnia 31.08.2020	Umowa linii wielocelowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	20 000	-	5 336	Gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 16 000 tys. zł na okres od dnia wpisu do Rejestru BGK do dnia 25 listopada 2022 roku, Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego, do kwoty 30 000 tys. zł z określeniem terminu wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 31 sierpnia 2023 roku.

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2020 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2020
Pekao Leasing	Pekabex Pref SA		Leasing	-	650	-	Weksel
	Pekabex S.A.		Leasing	-	542	-	Weksel
	Pekabex Bet S.A.		Leasing	-	4 594	-	Weksel
ING Lease Polska	Pekabex Bet S.A.		Leasing	-	1 397	-	Weksel
BNP Paribas Leasing Services	Pekabex S.A.		Leasing	-	809	-	Weksel
	Pekabex Bet S.A.		Leasing	-	7 272	-	Weksel
	Pekabex Inwestycje II S.A.		Leasing	-	3 221	-	Weksel

Na dzień bilansowy spółka FTO posiadała linie kredytowe w pięciu instytucjach finansowych, w łącznej wysokości 1 205 tys. euro (5 561 tys. zł), gdzie wykorzystanie na dzień bilansowy wyniosło 0 zł. Jedną z linii, linia w Hypo-Vereinsbank na 300 tys. euro jest zabezpieczona na zapasach spółki, w przypadku jeżeli linia jest wykorzystana. Leasingi posiadane przez spółkę FTO nie są zabezpieczone.

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2020 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2019
DNB Bank Polska SA	Pekabex Bet S.A.	Umowa kredytowa 752/119/2008 (z dnia 29.09.2008 wraz z późniejszymi aneksami)	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	120 000	-	61 053	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenie wg prawa cywilnego Spółek Grupy Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym PKB, BET oraz CNP zlokalizowanym w Poznaniu wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Spółek Grupy Oświadczenie o poddanie się egzekucji Spółek Grupy Potwierdzony przelew wierzytelności Pekabex BET Cichy globalny przelew wierzytelności Spółek Grupy Kaucja środków pieniężnych
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex Bet SA	Umowa nr 84 1020 4027 0000 1802 1391 8026 limitu kredytowego wielocelowego z dnia 06.03.2017	Wielocelowa linia kredytowa (linia gwarancyjna odnawialna, kredyt w rachunku bieżącym kredyt odnawialny)	60 000	-	18 816	Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku oświadczenie BET S.A. o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 ustawy KC.
PKO Bank Polski S.A.	Kokoszki Prefabrykacja SA	Umowa nr 95 1020 4027 0000 1196 0303 9476 kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej z dnia 06.03.2017	Kredyt inwestycyjny	30 000	21 913	-	Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA oraz Pekabex BET SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2020 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

c.d. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2019
PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	umowa kredytu nr 38 1020 4027 0000 1696 0374 5544 z 30.09.2019	Kredyt inwestycyjny	8 131	4 445	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Poznaniu na której realizowana jest Inwestycja wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia przelew wierzytelności przyszłych pieniężnych z tytułu kar umownych, przysługujących Kredytobiorcy, wynikających z inwestycji wraz z przelewem praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i przyszłych umów generujących przychody z Inwestycji zastaw finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie stanowiącej 150,00% kwoty Kredytu
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Bet SA	WAR/4050/13/54 z dnia 26.03.2013 wraz z późniejszymi aneksami	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia na akredytywy)	78 000	-	47 058	weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia zastaw rejestrowy na środkach trwałych należących do Pekabex S.A. zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia poręczenie cywilne Spółek Grupy generalna cicha cesja wierzytelności Spółek Grupy Zastaw rejestrowy na zapasach należących do kredytobiorcy zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia przejęcie kwoty ze środków stanowiących własność Grupy na zabezpieczenie w wysokości 42.750EUR
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu z dnia 18.12.2015	Kredyt inwestycyjny	30000	16 286	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Weksel in blanco spółki BET S.A. Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw zlokalizowanych w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Grupy Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu nr WAR/6378/19/54 /CB z dnia 05.04.2019	Kredyt inwestycyjny	10 000	5 961	-	Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy lub praw należących do kredytobiorcy wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco spółki PI II.

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2020 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

c.d. Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2019
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Develop- ment Sp. z o.o.	Umowa kredytu WAR/6378/18/12 6/CB z dnia 19.04.2018	Kredyt nieodnawialny	37 200**	5 689	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości, zlokalizowanej w Poznaniu na której jest realizowana inwestycja Cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (rozpoczętej budowy) Cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (gotowych budynków)
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	umowa nr WAR/6378/19/36 /CB z dnia 2019.03.14	Linia akredytyw	20 019	-	3 960*	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Hipoteka na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu nr WAR/6378/19/37 /CB z dnia 2019.03.14	Kredyt nieodnawialny	45 300	44 448	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Hipoteka na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy i spółki BET S.A. z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa nr WAR/6378/19/38 /CB z dnia 2019.03.14	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna)	7 000	-	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Hipoteka na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej

c.d.

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2019
Pekao	Pekabex Pref SA		Leasing	-	382	-	Weksel
Leasing	Pekabex S.A.		Leasing	-	761	-	Weksel
	Pekabex Bet S.A.		Leasing	-	2 963	-	Weksel
ING Lease Polska	Pekabex Bet S.A.		Leasing	-	1 805	-	Weksel
BNP Paribas	Pekabex S.A.		Leasing	-	161	-	Weksel
Leasing	Pekabex Bet S.A.		Leasing	-	10 124	-	Weksel
Services	Pekabex Inwestycje II S.A.		Leasing	-	266	-	Weksel

Na dzień 31 grudnia 2020 roku następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	31.12.2020	31.12.2019
Wartości niematerialne, w tym umowy leasingu	29	-
Rzeczowe aktywa trwałe	260 525	322 106
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu	25 828	18 744
Nieruchomości inwestycyjne	-	-
Aktywa finansowe (inne niż należności)	-	-
Zapasy	35 300	19 700
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	221 862	178 769
Środki pieniężne	2	2
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	543 546	520 577

Poza wyżej wymienionymi formami zabezpieczeń spłaty, umowy kredytowe nakładają na Grupę Kapitałową dodatkowe wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres kredytowania. Główne dodatkowe klauzule umowne liczone są na danych skonsolidowanych na dzień 31 grudnia 2020 roku i przedstawiały się następująco:

DNB Bank Polska S.A.

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 roku w tys. zł
Pekabex Bet S.A.	Umowa nr 752/119/2008 limitu kredytowego wielocelowego	0 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Stosunek sumy kapitałów (funduszy) własnych do sumy bilansowej	35 % na koniec każdego kwartału kalendarzowego na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Stosunek sumy zysku ze sprzedaży i amortyzacji pomniejszonej o zapłacony podatek dochodowy do sumy odsetek i rat kapitałowych zapłaconych w danym okresie, a wynikających z obsługi zadłużenia finansowego Kredytobiorcy	1,5x na koniec każdego kwartału kalendarzowego na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Stosunek długu finansowego rozumianego jako długoterminowe i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, leasingu, factoringu i zobowiązań o podobnym charakterze	3,0x na koniec każdego kwartału kalendarzowego na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Przeprowadzania obrotów pro-rata w odniesieniu do przychodów skonsolidowanych Grupy	Proporcjonalnie w proporcji równej kwocie zadłużenia Grupy w banku

BNP Paribas Bank Polska S.A.

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 roku w tys. zł
Pekabex Bet S.A.	Umowa nr WAR/4050/13/54/CB limitu kredytowego wielocelowego	0 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Wskaźnik wypłacalności - liczony jako iloraz kapitału własnego i sumy bilansowej)	min. 30%. Wskaźnik będzie weryfikowany w okresach półrocznych na podstawie danych skonsolidowanych Grupy
Wskaźnik pokrycia obsługi długu - liczony jako iloraz wyniku na działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację, pomniejszony o wypłaty z zysku netto i podatek zapłacony do sumy rat kapitałowych	>=1,2x.na podstawie danych skonsolidowanych Grupy
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA	W całym okresie kredytowania Kredytobiorca zobowiązuje się do utrzymywania wskaźnika zadłużenia netto/EBITDA kalkulowanego na danych skonsolidowanych Grupy, na poziomie nie wyższym niż 3.
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Proporcjonalnie w proporcji równej kwocie zadłużenia Grupy w banku

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 roku w tys. zł
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa nr WAR/6378/19/37/CB kredytu inwestycyjnego	57 602 zł
	Umowa nr WAR/6378/19/38/CB limitu kredytowego wielocelowego	0 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Wskaźnik wypłacalności - liczony jako iloraz kapitału własnego i sumy bilansowej)	min. 30%. Wskaźnik będzie weryfikowany w okresach półrocznych na podstawie danych skonsolidowanych Grupy
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA	W całym okresie kredytowania Kredytobiorca zobowiązuje się do utrzymywania wskaźnika zadłużenia netto/EBITDA kalkulowanego na danych skonsolidowanych Grupy, na poziomie nie wyższym niż 3.
Wskaźnik pokrycia obsługi długu - liczony jako iloraz wyniku na działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację, pomniejszony o wypłaty z zysku netto i podatek zapłacony do sumy rat kapitałowych	>=1,2x.na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex
Przeprowadzanie obrotów Kredytobiorcy przez rachunki banku	Proporcjonalnie w proporcji równej kwocie zadłużenia Kredytobiorcy w banku
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Proporcjonalnie w proporcji równej kwocie zadłużenia Grupy w banku

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 roku w tys. zł
Pekabex Inwestycje II	Umowa z dnia 18 grudnia 2015 roku kredytu inwestycyjnego	11 589 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Wskaźnik wypłacalności - liczony jako iloraz kapitału własnego i sumy bilansowej)	min. 30%. Wskaźnik będzie weryfikowany w okresach półrocznych na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex
Wskaźnik pokrycia obsługi długu - liczony jako iloraz wyniku na działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację, pomniejszony o wypłaty z zysku netto i podatek zapłacony do sumy rat kapitałowych	>=1,2x. na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA	W całym okresie kredytowania Kredytobiorca zobowiązuje się do utrzymywania wskaźnika zadłużenia netto/EBITDA kalkulowanego na danych skonsolidowanych Grupy, na poziomie nie wyższym niż 3
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Proporcjonalnie w proporcji równej kwocie zadłużenia Grupy w banku

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 roku w tys. zł
Pekabex Inwestycje II	WAR/6378/19/54/CB kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej	9 646 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Proporcjonalnie w proporcji równej kwocie zadłużenia Grupy w banku
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA	W całym okresie kredytowania Kredytobiorca zobowiązuje się do utrzymywania wskaźnika zadłużenia netto/EBITDA kalkulowanego na danych skonsolidowanych Grupy Pekabex, na poziomie nie wyższym niż 3.
Wskaźnik wypłacalności - liczony jako iloraz kapitału własnego i sumy bilansowej)	min. 30%. Wskaźnik będzie weryfikowany w okresach półrocznych na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex
Wskaźnik pokrycia obsługi długu - liczony jako iloraz wyniku na działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację, pomniejszony o wypłaty z zysku netto i podatek zapłacony do sumy rat kapitałowych	>=1,2x. na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 roku w tys. zł
Pekabex Inwestycje II	Umowy o kredyt nieodnawialny nr WAR/4050/20/473/CB z dnia 30 listopada 2020 roku	6 152 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Proporcjonalnie w proporcji równej kwocie zadłużenia Grupy w banku Kredytobiorca będzie przeprowadzał 100% przychodów ze sprzedaży za pośrednictwem swoich rachunków bieżących prowadzonych w Banku
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA	W całym okresie kredytowania Kredytobiorca zobowiązuje się do utrzymywania wskaźnika zadłużenia netto/EBITDA kalkulowanego na danych skonsolidowanych Grupy Pekabex, na poziomie nie wyższym niż 3.
Wskaźnik wypłacalności - liczony jako iloraz kapitału własnego i sumy bilansowej)	min. 30%. Wskaźnik będzie weryfikowany w okresach półrocznych na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex
Wskaźnik pokrycia obsługi długu - liczony jako iloraz wyniku na działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację, pomniejszony o wypłaty z zysku netto i podatek zapłacony do sumy rat kapitałowych	DSCR na poziomie >=1,2x. Weryfikowany na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 roku w tys. zł
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o. o.	Umowa nr WAR/6378/18/126/CB kredytu inwestycyjnego	7 437 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Wskaźnik wypłacalności - liczony jako iloraz kapitału własnego i sumy bilansowej)	min. 30%. Wskaźnik będzie weryfikowany w okresach półrocznych na podstawie danych skonsolidowanych Grupy
Wskaźnik pokrycia obsługi długu - liczony jako iloraz wyniku na działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację, pomniejszony o wypłaty z zysku netto i podatek zapłacony do sumy rat kapitałowych	>=1,2x na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA	W całym okresie kredytowania Kredytobiorca zobowiązuje się do utrzymywania wskaźnika zadłużenia netto/EBITDA kalkulowanego na danych skonsolidowanych Grupy Pekabex, na poziomie nie wyższym niż 3.
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Proporcjonalnie w proporcji równej kwocie zadłużenia Grupy w banku

PKO BP S.A.

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 roku w tys. zł
Pekabex BET SA	Umowa nr 84 1020 4027 0000 1802 1391 8026 limitu kredytowego wielocelowego	0 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Wskaźnik udziału kapitału własnego w sumie bilansowej	Nie mniej niż 35% na dzień sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego
Wskaźnik obsługi długu liczony jako iloraz EBITDA pomniejszony o podatek dochodowy oraz sumy: rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych lub obrotowych nieodnawialnych, odsetek od zaciągniętych kredytów, otrzymanych pożyczek, leasingu, papierów dłużnych i innych zobowiązań o charakterze finansowym	Nie niżej niż 1,2 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres 12 miesięcy
Wskaźnik dług netto / EBITDA	Nie wyższy niż 3 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres ostatnich 12 miesięcy
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Proporcjonalnie w proporcji równej kwocie zadłużenia Grupy w banku

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 roku w tys. zł
Pekabex S.A.	Umowa nr 38 1020 4027 0000 1696 0374 5544 kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej z 30 września 2019 roku	6 656 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Wskaźnik udziału kapitału własnego w sumie bilansowej	Nie mniej niż 35% na dzień sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego
Wskaźnik dług netto / EBITDA	Nie wyższy niż 3 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres ostatnich 12 miesięcy
Wskaźnik obsługi długu liczony jako iloraz EBITDA pomniejszony o podatek dochodowy oraz sumy: rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych lub obrotowych nieodnawialnych, odsetek od zaciągniętych kredytów, otrzymanych pożyczek, leasingu, papierów dłużnych i innych zobowiązań o charakterze finansowym	Nie niżej niż 1,2 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres 12 miesięcy
Utrzymanie na rachunkach prowadzonych przez bank wpływów w wysokości odpowiadającej 100% wpływów z tyt. finansowanej inwestycji	Monitoring banku kwartalnie

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 roku w tys. zł
Pekabex S.A.	Umowa kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej nr 46 1020 4027 0000 1296 0400 8660 z 9 grudnia 2020 roku	23 074 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Wskaźnik udziału kapitału własnego w sumie bilansowej	nie mniej niż 35% na dzień sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego
Wskaźnik dług netto / EBITDA	nie wyższy niż 3 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres ostatnich 12 miesięcy
Wskaźnik obsługi długu - liczony jako iloraz EBITDA pomniejszony o podatek dochodowy oraz sumy: rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych lub obrotowych nieodnawialnych, odsetek od zaciągniętych kredytów, otrzymanych pożyczek, leasingu, papierów dłużnych i innych zobowiązań o charakterze finansowym	DSCR na poziomie $\geq 1,2x$. Weryfikowany na dzień kończący kwartał kalendarzowy za okres ostatnich 12 miesięcy

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 roku w tys. zł
Kokoszki Prefabrykacja SA	Umowa nr 95 1020 4027 0000 1196 0303 9476 kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej	18 783 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Wskaźnik udziału kapitału własnego w sumie bilansowej	Nie mniej niż 35% na dzień sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego
Wskaźnik obsługi długu liczony jako iloraz EBITDA pomniejszony o podatek dochodowy oraz sumy: rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych lub obrotowych nieodnawialnych, odsetek od zaciągniętych kredytów, otrzymanych pożyczek, leasingu, papierów dłużnych i innych zobowiązań o charakterze finansowym	Nie niższe niż 1,2 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres 12 miesięcy
Wskaźnik dług netto / EBITDA	Nie wyższy niż 3 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres ostatnich 12 miesięcy
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Kredytobiorca zobowiązuje się, do przeprowadzania w całym okresie kredytowania wszystkich wpływów z działalności gospodarczej proporcjonalnie, z uwzględnieniem podziału między banki finansujące poszczególne zakłady produkcyjne

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 roku w tys. zł
Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o. o.	Umowa kredytu inwestorskiego Nowy Dom nr 38 1020 4027 0000 1996 0374 5494 z 26 lutego 2020 roku	0 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Wskaźnik udziału kapitału własnego w sumie bilansowej	Nie mniej niż 35% na dzień sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego
Wskaźnik obsługi długu liczony jako iloraz EBITDA pomniejszony o podatek dochodowy oraz sumy: rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych lub obrotowych, odsetek od zaciągniętych kredytów, otrzymanych pożyczek, leasingu, papierów dłużnych i innych zobowiązań o charakterze finansowym	Nie niżej niż 1,2 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres 12 miesięcy
Wskaźnik dług netto / EBITDA	Nie wyższy niż 3 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres ostatnich 12 miesięcy
Przeprowadzanie przez rachunki banku wszystkich wpływów związanych z realizacją inwestycji	W każdym okresie kredytowania

mBank S.A.:

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 roku w tys. zł
Pekabex BET S.A.	Umowa ramowa nr 06/093/20/Z/VX limitu kredytowego wielocelowego z dnia 31 sierpnia 2020 roku	0 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Wskaźnik zobowiązania finansowe netto / roczna EBITDA	Nie wyższy niż 3 Weryfikacja wskaźnika następuje w okresach kwartalnych na podstawie danych skonsolidowanych Grupy kapitałowej, w całym okresie kredytowania
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Proporcja równa kwocie zadłużenia Grupy kapitałowej

Pekabex S.A. jako emitent obligacji – zobowiązania nałożone w warunkach emisji

Emitent Obligacji	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2020 w tys. zł
Pekabex S.A.	Emisja serii A z dnia 22.06.2018 roku	20 014 zł

Klauzule wynikające z warunków emisji obligacji serii A na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Współczynnik finansowy liczony jako stosunek kapitałów własnych na koniec okresu do aktywów ogółem	Nie mniej niż 30% na koniec każdego okresu badania oznaczającego każdy okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych kończący się 30 czerwca oraz 31 grudnia
Wskaźnik długu liczony jako dług netto w stosunku do EBITDA	Nie wyższy niż 3,5 na koniec każdego okresu badania oznaczającego każdy okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych kończący się 30 czerwca oraz 31 grudnia

Pozostałe nałożone na Grupę Kapitałową wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres kredytowania mają charakter niefinansowy.

W roku 2020, a w szczególności na dzień bilansowy, Grupa spełniała wymogi wynikające z zawartych umów kredytowych.

Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

9.7. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Wartość godziwa aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych odpowiada ich wartości bilansowej:

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2020		31.12.2019	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	194 059	194 059	181 704	181 704
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	2 323	2 323
Papiery dłużne	-	-	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych*	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	104 797	104 797	106 572	106 572
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	140 940	140 940	98 743	98 743
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej**	13 568	13 568	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	20 014	20 014	20 021	20 021
Leasing	24 286	24 286	16 461	16 461
Pochodne instrumenty finansowe	6 108	6 108	1 312	1 312
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	167 257	167 257	182 619	182 619

*Pozycja nie obejmuje udziałów i akcji wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej

** Zobowiązanie opisane w szacunkach Zarządu, związane z umową inwestycyjną zawartą z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

Informacje dodatkowe o wartości godziwej aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupa Kapitałowa wycenia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według zamortyzowanego kosztu, zaprezentowano w nocie nr 18.

Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2020 Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

W Grupie Kapitałowej nie występują aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie.

10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływają na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

	31.12.2020	31.12.2019
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 002	3 354
Podatek odroczony netto na początek okresu	(5 002)	(3 354)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	3 800	(1 386)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	1 049	(262)
Wpływ połączenia jednostek gospodarczych	(13 112)	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Podatek odroczony netto na koniec okresu, w tym:	(13 265)	(5 002)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 265	5 002

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2020					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zapasy	278	84	-	-	362
Należności z tytułu dostaw i usług	2 651	243	-	-	2 894
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	15 101	(6 029)	-	-	9 072
Inne aktywa	-	-	-	-	-
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	611	230	-	-	841
Rezerwy na świadczenia pracownicze	920	595	-	-	1 516
Pozostałe rezerwy	3 513	560	-	-	4 073
Pochodne instrumenty finansowe	341	843	805	-	1 988
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 299	1 599	-	-	2 898
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 623	(525)	-	-	1 099
Inne zobowiązania	2 924	(221)	-	-	2 703
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	1 231	(974)	-	-	257
Razem	30 493	(3 595)	805	-	27 702

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2019					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	3	(3)	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zapasy	197	81	-	-	278
Należności z tytułu dostaw i usług	2 207	444	-	-	2 651
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	11 240	3 861	-	-	15 101
Inne aktywa	-	-	-	-	-
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	545	67	-	-	611
Rezerwy na świadczenia pracownicze	881	40	-	-	920
Pozostałe rezerwy	3 145	368	-	-	3 513
Pochodne instrumenty finansowe	94	25	222	-	341
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 565	(3 266)	-	-	1 299
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 483	141	-	-	1 623
Inne zobowiązania	2 419	505	-	-	2 924
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	2 498	(1 267)	-	-	1 231
Razem	29 276	995	222	-	30 493

W przypadku tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego aktywowania nierozliczonych strat podatkowych podstawą ujęcia aktywów są oparte na planach założenia Zarządu Spółki dominującej w zakresie planowanego wyniku danej spółki.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2020					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	1 855	-	-	-	1 855
Rzeczowe aktywa trwałe	15 213	(400)	-	13 112	27 925
Nieruchomości inwestycyjne	6 754	(30)	-	-	6 724
Pochodne instrumenty finansowe	206	244	(244)	-	206
Należności z tytułu dostaw i usług	653	219	-	-	872
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	7 330	(7 330)	-	-	-
Inne aktywa	1 542	(806)	-	-	736
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	-	23	-	-	23
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	35	424	-	-	460
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	26	410	-	-	436
Inne zobowiązania	1 879	(149)	-	-	1 731
Razem	35 494	(7 395)	(244)	13 112	40 966

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2019					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	1 855	-	-	-	1 855
Rzeczowe aktywa trwałe	15 123	91	-	-	15 213
Nieruchomości inwestycyjne	6 834	(80)	-	-	6 754
Pochodne instrumenty finansowe	88	(351)	469	-	206
Należności z tytułu dostaw i usług	643	10	-	-	653
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	2 754	4 576	-	-	7 330
Inne aktywa	1 562	(20)	-	-	1 542
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 580	(1 545)	-	-	35
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10	2	15	-	26
Inne zobowiązania	2 182	(303)	-	-	1 879
Razem	32 630	2 381	484	-	35 494

11. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.12.2020	31.12.2019
Materiały	41 054	33 526
Półprodukty i produkcja w toku	41 247	13 576
Wyroby gotowe	32 682	13 611
Towary	7 346	1 273
Wartość bilansowa zapasów razem	122 329	61 986

W 2020 roku Grupa Kapitałowa ujęła w działalności operacyjnej skonsolidowanego sprawozdania z wyniku koszty sprzedanych zapasów oraz nieprzypisane pośrednie koszty produkcji łącznie w kwocie 337 799 tys. zł (2019 rok: 279 877 tys. zł).

Odpisy aktualizujące wartość zapasów, które w 2020 roku obciążą pozostałe koszty operacyjne skonsolidowanego sprawozdania z wyniku wyniosły 1 111 tys. zł (2019 rok: 426 tys. zł). W 2020 Grupa dokonała odwrócenia odpisów aktualizujących w wysokości 669 tys. zł (2019 rok: 0 tys. zł). Saldo odpisów na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 1 864 tys. zł (2019 rok: 1 442 tys. zł). Saldo odpisów w 2020 roku wzrosło o 422 tys. zł podczas gdy w 2019 wzrosło o 426 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku część zapasów wyrobów gotowych w wartości 28 030 tys. zł została ujęta w kosztach kontraktów i zwiększyła stopień zaawansowania kosztowego kontraktów, który jest podstawą do przeprowadzenia wyceny i tym samym ujęcia przychodów z tytułu kontraktów budowlanych (w roku 2019 kwota 16 817 tys. zł).

Na dzień 31 grudnia 2020 wartości ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej z tytułu prowadzonych inwestycji deweloperskich przedstawiały się następująco:

Inwestycja wg stanu na dzień 31.12.2020	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy - towary	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Zobowiązanie ujęte z bilansie z tytułu zawartych umów	Rachunki powiernicze	Etap budowy
Osiedle Casa Fiore przy ulicy Hafciarskiej w Warszawie	5 160	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Apartamenty na Helu, przy ul. Żeromskiego	20	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
JA_SIELSKA I przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	-	4	352	5	-	Sprzedaż zakończona
JA_SIELSKA II przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	-	7 254	7 085	6 574	4 140	W trakcie przekazywania lokali kupującym, 1 mieszkanie dostępne do sprzedaży
Domy szeregowe przy ul. Osiedlowej 43, Józefosław	7 569	-	-	155	165	Uzyskane pozwolenie na użytkowanie, 1 lokal dostępny do sprzedaży
Projekt Origin Mechelinki w Mechelinkach	9 016	-	-	-	-	Oczekiwanie na pozwolenie na budowę
Wartość bilansowa zapasów razem	21 765	7 258	7 437	6 734	4 305	

Inwestycja wg stanu na dzień 31.12.2019	Zapasy – półprodukty i produkcja w toku	Zapasy - towary	Zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji	Zobowiązanie ujęte z bilansie z tytułu zawartych umów	Rachunki powiernicze	Etap budowy
JA_SIELSKA I przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	-	1 093	677	986	4	W trakcie sprzedaży
JA_SIELSKA II przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu	11 077	-	5 011	773	873	W trakcie budowy
Domy szeregowe przy ul. Osiedlowej 43, Józefosław	2 499	-	-	-	-	W trakcie przygotowań do budowy
Wartość bilansowa zapasów razem	13 576	1 093	5 688	1 759	877	

Projekty zostały szczegółowo opisane w rozdziale nr 3 skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy Pekabex.

12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Grupę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz nota nr 9.2) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:	31.12.2020	31.12.2019
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	1 716	1 528
Kaucje wpłacone z innych tytułów	56	56
Pozostałe należności	283	126
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	(1 147)	(1 147)
Należności długoterminowe	908	563

Należności krótkoterminowe:	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa finansowe (MSSF9):		
Należności z tytułu dostaw i usług	206 179	192 501
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(14 544)	(13 732)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	191 635	178 769
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	2 338	2 418
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	85	518
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	2 423	2 936
Należności finansowe	194 059	181 704
Aktywa niefinansowe (poza MSSF9):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	20 202	12 710
Przedpłaty i zaliczki	488	1 972
Pozostałe należności niefinansowe	2 500	952
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(338)	(464)
Należności niefinansowe	22 851	15 170
Należności krótkoterminowe razem	216 910	196 875

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych:		
Stan na początek okresu	1 147	2 202
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	(1 056)
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	1 147	1 147

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych (tj. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych):

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Stan na początek okresu	13 732	11 615
Odpisy ujęte jako koszt w okresie*	3 648	8 429
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(2 834)	(6 312)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	14 544	13 732

*odpisy w przeważającej części dotyczą not obciążeniowych; Grupa stosuje zasadę ostrożnej wyceny dlatego wystawione noty obciążeniowe co do zasady objęte są odpisem

Dalsza analiza ryzyka kredytowego należności, w tym analiza wieku należności zaległych nie objętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona w nocie nr 28.

W roku 2020 należności handlowe, poprzez cichą cesję wierzytelności, stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy z tytułu umów kredytowych i wielocelowych linii kredytowo-gwarancyjnych. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.6.

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w zł	78 780	16 970
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	21 654	18 071
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	4 305	877
Środki pieniężne w kasie	58	82
Depozyty krótkoterminowe	-	70 570
Inne	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	104 797	106 572

Na dzień 31 grudnia 2020 środki pieniężne o wartości bilansowej 4 380 tys. zł (2019 rok: 1 351 tys. zł) podlegały ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu:

- zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w wysokości 75 tys. zł (2019 rok: 474 tys. zł)
- rachunki powiernicze w działalności deweloperskiej 4 305 tys. zł (2019 rok: 877 zł)

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.6.

Grupa Kapitałowa klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Wartościowe uzgodnienie środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów przedstawiono w nocie nr 25.

14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

W roku 2020 Grupa nie posiadała aktywów trwałych, które zgodnie z decyzją Zarządu Grupy Kapitałowej zakwalifikowane zostałyby jako przeznaczone do sprzedaży. Zarząd Grupy Kapitałowej nie zidentyfikował działalności, którą należałoby zakwalifikować jako działalność zaniechana.

15. Kapitał własny

15.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 24 827 tys. zł i dzielił się na 24 826 512 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Na dzień bilansowy akcje Spółki dominującej nie pozostawały w jej posiadaniu, ani też w posiadaniu jednostek zależnych i stowarzyszonych.

Zmiany liczby akcji w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji z właścicielami:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:		
Liczba akcji na początek okresu	24 579 708	24 368 824
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	246 804	210 884
Emisja akcji	-	-
Umorzenie akcji (-)	-	-
Liczba akcji na koniec okresu	24 826 512	24 579 708

W dniu 11 października 2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z wyłączeniem prawa poboru oraz wyrażenia zgody na przeprowadzenie w Spółce I Programu Opcji Menadżerskich. Szczegółowy opis programu został przedstawiony w nocie 15 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2019 roku.

W dniu 31 sierpnia 2020 roku doszło do rejestracji w KDPW i wydania, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego przyjętego uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 11 października 2016 roku 246 804 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 246 804 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej. Z dniem 18 września 2020 roku podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Po zarejestrowaniu akcji wysokość kapitału zakładowego Spółki dominującej wynosi 24 826 512 złotych na co składa się 24 826 512 szt. akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda, uprawniających łącznie do 24 826 512 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Wszystkie 24 826 512 akcje są nieuprzywilejowanymi akcjami na okaziciela i dzielą się na:

- 21 213 024 akcji serii A
- 3 000 000 akcji serii B
- 613 488 akcji serii C

15.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W 2015 roku Spółka dominująca przeprowadziła emisję 3 000 000 akcji serii B, oferując 1 akcję za cenę 10 zł. Wartość emisyjna sprzedanych akcji wyniosła zatem 3 000 tys. zł, natomiast wpływ środków to 30 000 tys. zł. Spółka dominująca poniosła koszty przeprowadzenia emisji w kwocie 1 755 tys. zł. Pozyskana nadwyżka ze sprzedaży akcji serii B powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 25 245 tys. zł.

15.3. Wybrane pozostałe kapitały

	Kapitał z wyceny opcji umownych	Kapitał z wyceny programów płatności akcjami	Skumulowane pozostałe dochody całkowite wg tytułów:			
			Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe dochody całkowite Razem	Wybrane pozostałe kapitały Razem
Saldo na koniec poprzedniego okresu	-	3 360	479	55	534	3 895
Wycena zobowiązania z tytułu umowy inwestycyjnej	(13 568)*	-	-	-	-	(13 568)
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku	-	-	(5 079)	3	(5 076)	(5 076)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2020 roku	(13 568)	3 360	(4 600)	58	(4 542)	(14 750)
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	(95)	-	-	-	(95)
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku	-	-	921	(2)	919	919
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	-	3 360	479	55	534	3 895

*wycena opisana w szacunkach Zarządu, związana z umową inwestycyjną zawartą z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

Spółka dominująca prowadzi działalność od 1972 roku. W latach 1990-1996 w Polsce występowała hiperinflacja. Zgodnie z MSR 29 § 24 na dzień przekształcenia sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, tj. 1 stycznia 2011 roku Spółka przekształciła składniki kapitału własnego stosując ogólny indeks cen. Przeszacowanie o skutki hiperinflacji wpłynęło na przyrost pozostałych kapitałów o wartość 5 919 tys. zł. przy jednoczesnym zmniejszeniu pozycji zysków (strat) z lat ubiegłych.

W pozostałych kapitałach ujęte są wyniki z prowadzonej działalności oraz wpływ hiperinflacji.

15.4. Udziały niedające kontroli

Zmiany w zakresie udziałów niedających kontroli w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Objęcie udziałów w spółce Origin Pekabex Mechelinki sp. z o.o.	3 830	-
Nabycie udziałów w spółce G+M	13 050	-
Udziały niedające kontroli	16 880	-

15.5. Programy płatności akcjami

W dniu 11 października 2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z wyłączeniem prawa poboru oraz wyrażenia zgody na przeprowadzenie w Spółce I Programu Opcji Menadżerskich („OM”).

Celem Programu OM było zmotywowanie oraz zatrzymanie w Grupy Kapitałowej i kluczowych osób pozostających w stosunku służbowym, których praca kreuje największą wartość dla Spółki i jej akcjonariuszy poprzez umożliwienie osobom kluczowym dla realizacji strategii Spółki uczestniczenia w zysku ze wzrostu wartości rynkowej akcji Spółki. Celem Programu jest również zapewnienie optymalnych warunków dla wzrostu wyników finansowych Spółki i długoterminowego wzrostu wartości Spółki poprzez ścisłe związanie interesów ekonomicznych osób objętych Programem OM z interesem Spółki.

Program OM realizowany będzie do dnia 31 grudnia 2020 roku i zakłada emitowanie warrantów na rzecz osób uprawnionych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Określając osoby uprawnione RN, wedle własnego wyboru, weźmie pod uwagę zatwierdzoną przez Walne Zgromadzenie rekomendację Zarządu. Plan określa, że warrantów emitowane i wydawane będą w trzech transzach – 242 130 sztuk do 30 maja 2017 roku, 242 130 sztuk do 30 maja 2018 roku oraz 242 131 sztuk 30 maja 2019 roku.

Osobami uprawnionymi są: kadra menadżerska, pracownicy i współpracownicy Spółki i innych spółek z Grupy Kapitałowej oraz inne osoby kluczowe dla realizacji strategii Spółki, w tym w szczególności te pozostające w stosunku służbowym, a które zostały objęte przez Programem OM i wskazane w odrębnych uchwałach Rady Nadzorczej, uwzględniających zatwierdzoną w dniu 11 października 2016 roku przez Walne Zgromadzenie, rekomendację Zarządu. Rekomendacja Zarządu dotycząca uczestniczenia poszczególnych osób uznanych za kluczowe oraz ich uczestniczenia w programie dokonywana jest na podstawie a) funkcji jaka jest sprawowana przez taką osobę, b) dotychczasowego wkładu w rozwój spółek z Grupy Kapitałowej Spółki, osiągnięć oraz stażu pracy w Grupie Kapitałowej Spółki, c) przewidywanej w Grupie Kapitałowej Spółki ścieżce kariery. Kolejne transze dystrybuowane są na rzecz osób wskazanych w uchwale Rady Nadzorczej pod warunkiem kontynuowania Stosunku Służbowego. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, może zwiększyć lub zmniejszyć/wyłączyć udział poszczególnych osób w kolejnych transzach lub dodać do uczestnictwa w programie nowe osoby.

W sprawozdaniu finansowym Spółki za 2019 ujęto finalną wycenę III transzy Programu OM. Ostatnie akcje w ramach programu zostały wydane w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku. Warrantów, które nie zostały wydane w trakcie trwania programu straciły ważność z dniem jego końca, to jest z dniem 31 grudnia 2020 roku.

Data wydania opcji	Wycena	Liczba opcji	Wpływ na kapitał narastająco w zł	Wpływ w zł na wynik finansowy 2019	Średnia wartość godziwa na dzień przyznania w zł
Transza I (wydanie do 30 maja 2017 roku)	Finalna	172 320	1 690 344*	-	8,90
Transza II (wydanie do 30 maja 2018 roku)	Finalna	215 561	2 322 102**	-	9,81
Transza III (wydanie do 30 maja 2019 roku)	Finalna	242 131	2 190 672***	(95)	8,03

* Pozycja zawiera 155 800 zł wpłacone przez obejmujących akcje w ramach I transzy

** Pozycja zawiera 208 000 zł wpłacone przez obejmujących akcje w ramach II transzy

*** Pozycja zawiera 246 804 zł wpłacone przez obejmujących akcje w ramach III transzy

16. Świadczenia pracownicze

16.1. Koszty świadczeń pracowniczych bez zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Koszty wynagrodzeń	101 427	86 043
Koszty ubezpieczeń społecznych	21 955	18 940
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	157	104
Koszty świadczeń pracowniczych razem	123 539	105 087

16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują:

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	14 251	10 539	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	6 547	6 155	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 980	328	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	22 778	17 022	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	250	228	962	774
Pozostałe rezerwy	-	-	-	1
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	250	228	962	775
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	23 028	17 249	962	775

Na zmianę stanu innych długoterminowych świadczeń pracowniczych wpływ miały następujące pozycje:

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku	-	1 002	1	1 003
Stan na początek okresu	-	-	-	-
Zmiany ujęte w wyniku:				
Koszty zatrudnienia	-	9	-	9
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	201	-	201
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2020 roku	-	1 211	1	1 212
za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku				
Stan na początek okresu	-	790	1	791
Zmiany ujęte w wyniku:				
Koszty zatrudnienia	-	9	1	10
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	203	(1)	202
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2019 roku	-	1 002	1	1 003

Wartość bieżącą rezerw ujęto w oparciu o wycenę sporządzoną we własnym zakresie w oparciu o założenia ustalone indywidualnie na podstawie tabel statystycznych. Przy wycenie świadczeń przyjęto następujące założenia (patrz również punkt dotyczący niepewności szacunków - podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”):

	31.12.2020	31.12.2019
Stopa dyskonta	3,20%	3,20%
Przewidywany wskaźnik wzrostu wynagrodzeń	1,00%	1,00%

17. Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Rezerwy na sprawy sądowe	3 335	1 785	-	-
Rezerwy na straty z umów budowlanych	6 195	2 944	-	-
Inne rezerwy	12 406	13 709	216	733
Pozostałe rezerwy razem	21 936	18 438	216	733

	Rezerwy na:			
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	inne	razem
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku				
Stan na początek okresu	1 785	2 944	14 442	19 171
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	3 450	4 040	200	7 690
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(789)	(5 187)	(5 975)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	(2 156)	(2 156)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	3 423	3 423
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2020 roku	5 235	6 195	10 722	22 152
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku				
Stan na początek okresu	-	841	11 236	12 077
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1 785	1 737	5 456	8 978
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	366	(186)	180
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	(2 064)	(2 064)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2019 roku	1 785	2 944	14 442	19 171

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 w rezerwach na sprawy sporne ujęto dodatkowo 3 000 tys. zł z tytułu spraw sądowych z Marathon oraz 1 900 tys. zł z tytułu sprawy sądowej z opisanej w nocie nr 27.1. Jednocześnie w pierwszym półroczu 2020 roku rozwiązano rezerwę z tytułu sprawy sądowej dotyczącej powództwa przeciwko Skarbowi Państwa – Ministerstwo Sportu i Turystyki, w którego imieniu i na którego rzecz działa Narodowe Centrum Sportu Rozliczenia sp. z o.o. z powodu uprawomocnienia się korzystnego dla Grupy wyroku. Sprawy zostały szczegółowo opisane w nocie nr 27.1 niniejszego sprawozdania skonsolidowanego. Rezerwa na straty z umów budowlanych, ujęta przez Grupę w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 roku wyniosła 6 195 tys. zł i została oszacowana w oparciu o przewidywane założenia realizacji kontraktów. Pozostałe rezerwy ujęte na dzień 31 grudnia 2020 roku wynoszą 10 722 tys. zł i obejmują: (i) rezerwy na naprawy gwarancyjne w wysokości 2 159 tys. zł (31 grudnia 2019: 1 138 tys. zł), (ii) rezerwy z tytułu odpowiedzialności w okresie rękojmi kontraktowej, które głównie były utworzone w spółce Kokoszki Prefabrykacja SA i weszły do bilansu skonsolidowanego grupy w wyniku przejęcia spółki w wysokości 207 tys. zł (31 grudnia 2019: 5 055 tys. zł), (iii) rezerwy w związku z nabyciem przedsiębiorstwa Ergon 2 000 tys. zł ujęte w wartości ostatecznego rozliczenia nabycia (31 grudnia 2019: 2 000 tys. zł), (iv) pozostałe rezerwy w wysokości 2 934 tys. zł (31 grudnia 2019: 6 092 tys. zł) stanowiące głównie szacunek nie ujętych zobowiązań i kosztu w okresie w związku z brakiem otrzymania dokumentów księgowych oraz inne rezerwy na koszty okresu oraz (iiv) pozostała rezerwa w wysokości 3 423 tys. zł. na koszty utworzona w jednostkach prawa niemieckiego.

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (patrz również nota nr 9) przedstawiają się następująco:

Zobowiązania długoterminowe:	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	20 156	15 312
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	20 156	15 312

Zobowiązania krótkoterminowe:	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	149 124	180 028
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	716	-
Inne zobowiązania finansowe	3 850	2 590
Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej*	13 568	-
Zobowiązania finansowe	167 257	182 619
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	5 123	6 298
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	41 448	40 720
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	36 960	18 725
- w tym zaliczki od dostawców w spółce prawa niemieckiego	15 031	-
Inne zobowiązania niefinansowe	1 720	458
Zobowiązania niefinansowe	85 251	66 200
Zobowiązania krótkoterminowe razem	252 509	248 819

*Zobowiązanie z tytułu umowy inwestycyjnej opisane w szacunkach Zarządu, związane z umową inwestycyjną zawartą z Funduszem Ekspansji Zagranicznej Fundusz Zamknięty Aktywów Niepublicznych zarządzanym przez PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

Informacja o zobowiązaniach z tytułu umów o usługę budowlaną została zaprezentowana w notce nr 20.

19. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Czynsze najmu	-	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	1 874	2 339	1 665	816
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 874	2 339	1 665	816
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Dotacje otrzymane	-	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	29	29	-	-
Inne rozliczenia	-	13	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	29	42	-	-

Inne koszty opłacone z góry w 2020 roku dotyczą głównie kosztów ubezpieczeń 2 461 tys. zł oraz prowizji bankowych od zaciągniętych kredytów (390 tys. zł).

20. Umowy o usługę budowlaną

W 2020 roku Grupa Kapitałowa ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przychody z tytułu umów o usługę budowlaną w kwocie 586 085 tys. zł (2019 rok: 465 836 tys. zł). Grupa Kapitałowa realizuje długoterminowe umowy o usługi budowlane, których wycena na dzień bilansowy oparta jest o następujące szacunki Zarządu dotyczące planowanych wyników z realizowanych umów:

	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	1 244 860	1 113 478
Zmiana przychodów z umowy	299 314	116 301
łącznie kwota przychodów z umowy	1 544 174	1 229 780
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	794 228	701 955
Koszty pozostające do realizacji umowy	652 144	454 171
Szacunkowe łączne koszty umowy	1 446 372	1 156 127
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	97 801	73 653
Zyski	110 524	81 829
straty (-)	(12 723)	(8 176)

Kwoty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty aktywa /zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną zostały ustalone zgodnie z MSSF 15, jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe. Szacowane wyniki na kontraktach uwzględniają przyporządkowane do danego kontraktu koszty bezpośrednie, pośrednie i wydziałowe Grupy.

Wartość aktywa oraz zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną uzgodnione do bilansu prezentuje poniższa tabela:

	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa i zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	794 228	701 955
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	70 055	48 778
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(6 528)	(5 232)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	857 755	745 501
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	862 087	744 485
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	(4 332)	1 016
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	37 116	41 737
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	41 448	40 720

Zaliczki otrzymane od zamawiających z tytułu umów o usługę budowlaną zostały ujęte w pozostałych zobowiązaniach niefinansowych (patrz nota nr 18) i na dzień 31 grudnia 2020 roku wynoszą 36 960 tys. zł (31.12.2019 rok: 18 725 tys. zł).

Kwoty zatrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną (kaucje będące zabezpieczeniem zobowiązania do usunięcia wad i usterek – długoterminowe) wynoszą na dzień 31 grudnia 2020 roku, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące 908 tys. zł (31.12.2019 rok: 563 tys. zł) i zostały zaprezentowane w pozycji należności długoterminowe (patrz nota nr 12). Natomiast wartość kaucji krótkoterminowych w wysokości 2 338 tys. zł na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 2 418 tys. zł na koniec 2019 roku (kwoty zatrzymane) zostaną uregulowane przez zamawiających po zaakceptowaniu wykonanych prac lub zamianie kaucji na gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe.

Pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki dominującej, jednakże są obciążone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w punkcie dotyczącym niepewności szacunków w nocie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”.

Na dzień bilansowy wyceny kontraktów zostały oszacowane w oparciu o zaktualizowane budżety. Rezerwy na straty zostały zaprezentowane w pkt.17.

Grupa zalicza do wartości umowy (ceny transakcyjnej) część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyśięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W szczególności Grupa analizuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar umownych zapisanych w kontrakcie i odpowiednio koryguje cenę transakcyjną. Grupa szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar na podstawie danych historycznych za ostatnie trzy lata. Na tej podstawie Grupa szacuje wskaźnik dla danego obszaru przychodów i przez ten wskaźnik mnoży cenę transakcyjną wynikającą z umowy i odpowiednio ją zmniejsza.

21. Przychody i koszty operacyjne

21.1. Koszty według rodzaju

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Amortyzacja	19 999	16 053
Świadczenia pracownicze	150 623	132 544
Zużycie materiałów i energii	268 133	213 280
Usługi obce	457 802	345 726
Podatki i opłaty	6 970	6 190
Pozostałe koszty rodzajowe	8 508	9 600
Koszty według rodzaju razem	912 082	723 393
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 029	1 465
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(30 200)	6 671
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	883 911	731 529

21.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	125	402
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	2 280	4 579
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	472	-
Rozwiązanie rezerw	5 034	1 151
Otrzymane kary i odszkodowania	633	305
Naliczone kary i odszkodowania	48	-
Dotacje otrzymane	207	282
Inne przychody	801	430
Pozostałe przychody operacyjne razem	9 599	7 149

W roku 2020

- w pozycji „Rozwiązanie rezerw” zaprezentowano między innymi rozwiązanie rezerw na gwarancje kontraktowe w Kokoszkach w wysokości 4 848
- w pozycji „Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych” ujęte zostały odwrócone odpisy do not obciążeniowych ujętych pierwotnie w poprzednim okresie

W roku 2019

- w pozycji „Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych” ujęte zostały odwrócone odpisy do not obciążeniowych ujętych pierwotnie w poprzednim okresie

21.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	47	-
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	395	1 342
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	913	426
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	-	-
Anulowanie naliczonych kar i odszkodowań	-	-
Utworzenie rezerw	6 743	2 604
Zapłacone kary i odszkodowania	180	935
Inne koszty	282	1 962
Pozostałe koszty operacyjne razem	8 560	7 270

W roku 2020

- w pozycji „Utworzenie rezerw” największą pozycję stanowią rezerwy na sprawy opisane w nocie nr 27.1 w wysokości 4 900 tys. zł.

W roku 2019

- w pozycji utworzonych rezerw największą pozycją to rezerwa utworzona na spór sądowy z Ministerstwem Sportu i Turystyki – opisany w nocie 27.1 w wysokości 1 450 tys. zł. Jest to zmiana prezentacyjna, rezerwa ujęta już we wcześniejszych okresach
- w pozycji zapłacone kary i odszkodowania największą pozycję stanowi 831 tys. zł z tyt. zaspokojenia roszczenia pracowniczego w stosunku do Pekabex Pref z tytułu zawartej ugody

22. Przychody i koszty finansowe

22.1. Przychody finansowe

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	124	427
Pożyczki i należności	2	612
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	126	1 038
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:		
Instrumenty pochodne zabezpieczające	129	9
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	129	9
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 051	110
Pożyczki i należności	29	169
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	7 080	280
Inne przychody finansowe	304	42
Przychody finansowe razem	7 639	1 369

22.2. Koszty finansowe

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Zobowiązania z tytułu leasingu	404	424
Kredyty w rachunku kredytowym	3 165	1 179
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
Pożyczki	-	-
Dłużne papiery wartościowe	707	765
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	121	102
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	4 393	2 469
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:		
Instrumenty pochodne handlowe	83	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	90	93
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	173	93
(Zyski) straty (-/+) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	909	49
Pożyczki i należności	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	2
(Zyski) straty (-/+) z tytułu różnic kursowych	909	50
Inne koszty finansowe	141	151
Koszty finansowe razem	5 615	2 764

23. Podatek dochodowy

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Podatek bieżący:		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	17 429	5 960
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	(52)	160
Podatek bieżący	17 377	6 119
Podatek odroczony:		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(3 800)	1 386
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony	(3 800)	1 386
Podatek dochodowy razem	13 578	7 505

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przedstawia się następująco:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Wynik przed opodatkowaniem	71 478	38 001
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki dominującej	13 581	7 220
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	291	261
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(441)	25
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	164	149
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	25	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	-	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-) i inne korekty	(41)	(150)
Podatek dochodowy	13 578	7 505
Zastosowana średnia stawka podatkowa	19%	20%

Stawki podatkowe stosowane przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej kształtowały się na poziomie od 19% (Polska) do 32,5% (oddział Pekabex Pref w Niemczech)

Informacje o podatku dochodowym ujętym w pozostałych całkowitych dochodach zaprezentowano w nocie nr 10.

24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

24.1. Zysk na akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki dominującej podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Przy wylczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty).

Średnia ważona liczba akcji została obliczona w oparciu o:

Liczba akcji na 31.12.2019	24 579 708
Liczba akcji na 31.12.2020	24 826 512
Emisja 31.08.2020 roku	246 804
dzień bilansowy	31.12.2020
Emisja	31.08.2020
Liczba dni występowania akcji	122
Liczba akcji średnio ważona w okresie (nowa emisja)	82 493
Liczba akcji średnio ważona	24 662 201

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

Wyszczególnienie	Transza I	Transza II	Transza III	Suma
Liczba opcji	172 320	215 561	242 130	630 011
Wycena	1 534 544	2 114 265	1 943 868	5 592 678
Początek wyceny	-	31.12.2016	31.12.2017	-
Dzień wyceny	2017-05-31	2018-05-31	2019-05-31	-
ilość dni	-	516	516	-
Cena objęcia	1	1	1	-
Cena rynkowa	10,820	10,820	9,250	-
Cena realizacji opcji	9,91	10,81	9,03	-
Akcje nierozwadniające	157 744	215 317	236 324	609 125
Akcje rozwadniające	-	244	5 806	-
			od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych			24 662 201	24 431 800
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje			-	5 806
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych			24 662 201	24 437 606
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej			57 900	30 496
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)			2,35	1,25
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)			2,35	1,25
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto			57 900	30 496
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)			2,35	1,25
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)			2,35	1,25

24.2. Dywidendy

W dniu 21 lipca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału wyniku finansowego za rok obrotowy 2019. Zgodnie z podjętą uchwałą, część wyniku netto w wysokości 3 932 753,28 zł została przeznaczona na wypłatę dywidendy, co stanowiło 0,16 zł na akcję. Liczba akcji objętych dywidendą wyniosła 24 579 708 sztuk.

Dzień dywidendy został ustalony na 28 lipca 2020 roku, natomiast data wypłaty dywidendy została ustalona przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie na dzień 31 lipca 2020 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia PKB Pekabex S.A.

Zarząd Jednostki dominującej proponuje przeznaczyć zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, w kwocie 9 614 tys. zł w części na wypłatę dywidendy (8 441 tys. zł) co oznacza 0,34 zł na 1 akcję oraz w części (1 173 tys. zł) na kapitał zapasowy.

25. Przepływy pieniężne

Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupa Kapitałowa klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej (patrz nota nr 13). Nie występują inne różnice między stanem środków pieniężnych wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Korekty:	
Wartość środków pieniężnych wykazana w wartości środków pieniężnych w bilansie	104 797
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych Grupy	(4 305)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	100 492

26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty gdzie występują powiązania osobowe. W niniejszym sprawozdaniu Grupa wykazuje tylko te podmioty powiązane, z którymi w danym okresie sprawozdawczym zaistniały transakcje.

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych dotyczących podmiotów powiązanych zaprezentowano w nocie nr 27.

26.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza Członków Zarządu Spółki dominującej, spółek zależnych oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki dominującej. Świadczenia (w tym wynagrodzenie) na rzecz kluczowego personelu kierowniczego w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze*	1 792	1 223
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-
Płatności w formie akcji własnych**	82	68
Pozostałe świadczenia	48	47
Świadczenia razem	1 922	1 338

* Za 2020 rok – 10 osób z Zarządów oraz 7 osób z Rady Nadzorczej, w pozycji ujęte świadczenia z tytułu umów o pracę oraz uchwał przyznających wynagrodzenie z tyt. powołania do pełnienia określonych funkcji w organach spółek z Grupy

** Zawiera objęte akcje Pekabex S.A. w wartości nominalnej w ramach programu motywacyjnego.

Informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki dominującej przedstawiono w nocie nr 31.

Grupa Kapitałowa nie otrzymała i nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

26.2. Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanimi

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanimi zostały zawarte na warunkach rynkowych. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty przychodów ze sprzedaży oraz należności od jednostek zależnych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Sprzedaż do:				
Akcjonariuszy Spółki dominującej	529	-	-	4
Jednostki zależnej	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	315	2	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	22 861	35 704	1 677	8 846
Razem	23 705	35 706	1 678	8 850

Pozycja „sprzedaż do akcjonariuszy Spółki dominującej” oraz „kluczowego personelu kierowniczego” zawiera transakcje sprzedaży trzech mieszkań w ramach inwestycji JA_SIELSKA, które zostały ujęte w 2020 roku, po podpisaniu aktu notarialnego.

Pozycja „sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera w 2020 roku przychody i należności dotyczące realizacji przez Grupę kontraktu z Hochtief w wysokości 19 551 tys. zł oraz kontraktu z Vivia Next sp. z o. o. w wysokości 1 247 tys. zł Należności dla tych kontrahentów wyniosły na koniec roku odpowiednio 738 tys. zł oraz 930 tys. zł Pozycja „sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera w 2019 roku głównie przychody i należności z tytułu realizacji kompleksu biurowego Olivia Business Centre w wysokości odpowiednio 32 195 tys. zł oraz 8 811 tys. zł.

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty zakupów oraz zobowiązań wobec jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2020	od 01.01 do 31.12.2019*	31.12.2020	31.12.2019*
Zakup od:				
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	39	5	565
Jednostki zależnej	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi transportowe	3 628	2 788	944	602
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi projektowe	2 288	2 054	538	753
Kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście	3 588	3 909	217	273
Pozostałych podmiotów powiązanych	138	1 064	13	2 091
Razem	9 642	9 854	1 717	4 283

*Zmiany w 2019 związane ze zmianą prezentacji

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanimi odbywają się na warunkach rynkowych z poszanowaniem wszelkich procedur wewnętrznych dotyczących akceptacji zakupów (w tym porównywalności cen do innych kontrahentów z rynku).

Grupa Kapitałowa nie otrzymała od jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych żadnych pożyczek w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa Kapitałowa nie udzieliła pożyczek podmiotom powiązanym.

27. Aktywa, zobowiązania warunkowe oraz sprawy sporne

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów (w tym dotyczących podmiotów powiązanych) przedstawia się następująco:

	31.12.2020	31.12.2019
Wobec jednostek stowarzyszonych:		
Jednostki stowarzyszone razem	-	-
Wobec pozostałych podmiotów powiązanych:		
Pozostałe podmioty powiązane razem	-	-
Wobec pozostałych jednostek:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	10 133	1 471
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	234 669	157 478
Gwarancje udzielone przez spółki prawa niemieckiego	22 894	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Pozostałe jednostki razem	267 696	158 949
Zobowiązania warunkowe razem	267 696	158 949

Łączna wartość poręczeń z tytułu zobowiązań handlowych udzielonych przez spółki z Grupy wynosiła 10 133 tys. zł na koniec grudnia 2020 roku i dotyczy tylko i wyłącznie zobowiązań spółek z Grupy.

W tej kwocie 5 000 tys. zł dotyczy poręczenia Pekabex S.A. za Pekabex Inwestycje VIII Sp. z o.o. w związku z podpisaną umową inwestycyjną z dnia 29 czerwca 2020 roku dotyczącą wspólnej realizacji inwestycji na nieruchomości położonej w Gdyni Mechelinkach, przy ul. Klifowej 2-4. Spółka Pekabex S.A. poręczyła także, między innymi za zobowiązania spółki Pekabex BET S.A. wynikające z podpisanych umów z kontrahentem szwedzkim dotyczących dostawy elementów prefabrykowanych zawartych w dniu 13 listopada 2019 roku w kwocie 1 719 tys. zł. Ponadto spółka BET S.A. poręcza za Kokoszki Prefabrykacja S.A. w kwocie 1 000 tys. zł. w ramach podpisanego zamówienia na stal i/lub zbrojenia budowlane oraz ogólne warunki umów zakupu i dostawy stali i elementów zbrojarskich zawierają oraz będą zawierać w przyszłości transakcje obejmujące dostawy stali i/lub elementów zbrojarskich. Spółka Pekabex Pref poręcza za Pekabex BET S.A. w kwocie 573 tys. zł. za zobowiązania wobec kontrahenta w ramach podpisanej umowy handlowej o roboty budowlane. Pozostała kwota tj. 1 841 tys. zł. to poręczenia Spółki Pekabex S.A. za spółkę BET S.A. w ramach podpisanych umów na dostawę elementów prefabrykowanych.

Grupa nie poręcza za zobowiązania spółek nie wchodzących do Grupy Pekabex.

Wartość udzielonych poręczeń z tytułu zawartych umów kredytowych została zaprezentowana w nocie 9 oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy w rozdziale 3.14.

Wartości gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną są zaprezentowane na podstawie wystawionych kontrahentem gwarancji zabezpieczających prawidłową realizację kontraktów jak również koszty usunięcia wad i usterek będących następstwem realizowanych kontraktów budowlanych. Na dzień 30 grudnia 2021 roku wartość udzielonych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wynosi łącznie 257 563 tys. zł. Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza progu istotności ustalonego na poziomie 10% kapitałów własnych Grupy. Wielkość dostępnych ubezpieczeniowych linii gwarancyjnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy w rozdziale 1.6.

Spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 19 213 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych dotyczących umów z podwykonawcami wyniosła łącznie 10 243 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła ona 9 760 tys. zł.

27.1. Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 30 grudnia 2021 roku Grupa nie była stroną istotnych wartościowo (tj. takich, gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 5% wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na potrzeby których zasadne byłoby tworzenie rezerwy. Za pozostałe otwarte, istotne sprawy sporne prowadzone w 2020 roku Grupa uznaje:

Pekabex Pref – roszczenie pracownicze z 2016 roku

W roku 2016 do Pekabex Pref wpłynęło roszczenie pracownicze o odszkodowanie i zadośćuczynienie w wysokości ok. 2 500 tys. zł w związku z wypadkiem na terenie zakładu produkcyjnego w Poznaniu 22 marca 2016 roku. Roszczenia zostały przekazane do ubezpieczyciela, który prowadzi postępowanie likwidacyjne. Spółka jest objęta ochroną w ramach posiadanych polis. Obecnie właściwe organy wyjaśniają przyczyny wypadku i ewentualną odpowiedzialność poszczególnych podmiotów, a w szczególności ewentualne przyczynienie się do wypadku poszkodowanego. Poszkodowany złożył pozew przeciwko towarzystwu ubezpieczeniowemu, a w grudniu 2018 roku do udziału w sprawie został wezwany Pekabex Pref. Wartość roszczenia pracowniczego wynosi ponad 1 900 tys. zł. Ocena Zarządu co do ryzyka nie uległa zmianie, jednak w ramach ostrożnej wyceny ryzyka Zarząd zdecydował o utworzeniu w drugim kwartale 2020 roku rezerwy w wysokości 1 900 tys. zł.

Pekabex Bet – spór sądowy ze spółką Marathon International

31 maja 2016 roku spółka Pekabex Bet zawarła umowę z Marathon International sp. z o.o. sp.k. na realizację robót budowlanych o łącznej wartości 18 157 tys. zł netto. W dniu 25 maja 2017 roku, w związku z nieprzedłożeniem przez zamawiającego gwarancji płatności, zgodnie z art. 6494 k.c. doszło do odstąpienia spółki od umowy. Kontrahent nie zapłacił w terminie części należności, uzasadniając to m.in. faktem nieprzedstawienia przez Pekabex Bet końcowych oświadczeń o niezaleganiu od podwykonawców, a także usterkami. Zarząd spółki stoi na stanowisku, iż wstrzymanie płatności jest niezasadne. Na dzień bilansowy należności zafakturowane z tytułu rozliczenia wykonanych robót wynosiły 22 333 tys. zł brutto.

Ponadto w dniu 30 maja 2017 roku kontrahent dokonał ciągnięcia gwarancji bankowej w kwocie 1 640 tys. zł, uzasadniając to koniecznością pokrycia kar, jakie zostały nałożone na Pekabex Bet. Zarządy Pekabex Bet i Pekabex S.A. przeanalizowały podstawy nałożenia przez kontrahenta kar i uznały, że nie miały one uzasadnienia. Spółka Pekabex Bet złożyła do sądu powództwa przeciwko spółce Marathon International, których łączna wartość przedmiotu sporu przekracza 5 281 tys. zł. Powództwa dotyczą należności wynikających z wykonanych przez Pekabex Bet robót budowlanych na terenie inwestycji realizowanej dla Marathon International oraz zwrotu niesłusznie pociągniętej i wypłaconej gwarancji bankowej dobrego wykonania. Pomimo tego, że Pekabex Bet wykonał zadanie inwestycyjne i dostarczył zamawiającemu pozwolenie na użytkowanie realizowanych obiektów, ten niesłusznie naliczył kary umowne i nie zapłacił pozostałej części należnego wynagrodzenia z tytułu umowy o roboty budowlane.

Maksymalny możliwy poziom kar wynikający z umowy wynosi 12% wartości wynagrodzenia netto. Choć naliczenie kar było nieuzasadnione, w ramach ostrożnej wyceny Zarządu został utworzony odpis aktualizujący należności w wysokości maksymalnego poziomu kar, jakie kontrahent może nałożyć na spółkę, tj. w kwocie 2 179 tys. zł. Dodatkowo, w 2018 roku Grupa zwiększyła kwotę odpisu na należności z tytułu kontraktu ze spółką Marathon International o 2 000 tys. zł. Łączna wysokość odpisu na należności dotyczące wspomnianej umowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 roku wynosi 4 179 tys. zł. Obecnie toczy się postępowanie dowodowe w obu sprawach.

27 marca 2020 roku w sprawie o ciągnięcie gwarancji bankowej, w której Pekabex Bet dochodził kwoty ponad 1 640 tys. zł, Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził na jego rzecz 1 313 tys. zł wraz z odsetkami. Wyrok jest nieprawomocny, kontrahent złożył apelację. W dniu 11 sierpnia 2020 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu doręczył Pekabex Bet S.A. pozew z dnia 29 czerwca 2020 roku złożony przez Marathon International Sp. z o.o. Sp. k. na kwotę roszczenia wynoszącą 6 612 tys. złotych wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 15 lipca 2020 roku. Pekabex Bet S.A. przygotował odpowiedź na pozew, przy czym kwestionowana jest cała dochodzona kwota. Pomimo braku zasadności roszczenia, w ramach ostrożnej wyceny ryzyka Zarząd zdecydował o utworzeniu w drugim kwartale 2020 roku rezerwy w wysokości 3 000 tys. zł.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółki należące do Grupy nie są stroną postępowań dotyczących wierzytelności lub zobowiązań, które samoistnie lub łącznie przekraczałyby 5% kapitałów własnych Grupy. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne, nieopisane w sprawozdaniu istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie nr 9.1. Ryzykami, na które narażona jest Grupa są:

- ryzyko rynkowe obejmujące ryzyko walutowe oraz ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe oraz
- ryzyko płynności.

W procesie zarządzania ryzykiem największą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Poniżej przedstawiono najbardziej znaczące ryzyka, na które narażona jest Grupa.

28.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe wynika z zagranicznych transakcji sprzedaży oraz zakupu, które zawierane są przede wszystkim w EUR, USD oraz SEK oraz z kontraktów budowlanych realizowanych w Polsce, w szczególności w formule kompleksowego wykonawstwa, denominowanych w EUR. W związku z powyższym znaczne wahania kursów wymiany EUR lub SEK na PLN mogą, w szczególności, zmniejszać wartość należności Grupy lub zwiększać wartość jej zobowiązań. Zmiany kursów wymiany walut mogą zatem wywierać niekorzystny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Grupy.

Z dniem 28 grudnia 2020 roku Grupa powiększyła się o dwie spółki prawa niemieckiego, dla których walutą funkcjonalną jest EUR.

Przychody i koszty w Skandynawii ponoszone są głównie w PLN. Przychody i koszty ponoszone przez oddział w Niemczech w EUR w wysokim stopniu się bilansują. W przypadku znaczących kontraktów denominowanych w walucie obcej (w szczególności EUR oraz SEK) Grupa minimalizuje ryzyko zawierając transakcje walutowe (forwardy). W celu ograniczenia wpływu zmian kursu wymiany walut na PLN na wyniki osiągnięte przez Grupę w 2018 roku wdrożono politykę rachunkowości zabezpieczeń.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy (poza aktywami i zobowiązaniami spółek prawa niemieckiego i oddziałem w Niemczech dla których EUR jest walutą funkcjonalną), inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):				Wartość po przeliczeniu
	EUR	USD	NOK	SEK	
Stan na 31.12.2020					
Aktywa finansowe (+):					
Pożyczki	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	10 687	-	-	9 114	53 508
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 537	2	-	707	16 652
Zobowiązania finansowe (-):					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	5 000	-	-	-	23 074
Leasing	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	4 289	5	1	2 050	20 739
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	23 513	7	1	11 871	113 973

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):				Wartość po przeliczeniu
	EUR	USD	NOK	SEK	
Stan na 31.12.2019					
Aktywa finansowe (+):					
Pożyczki	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	13 412	10	-	84	57 154
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 432	1	-	704	14 901
Zobowiązania finansowe (-):					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-
Leasing	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	1 206	14	-	4 894	7 138
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	18 049	26	-	5 682	79 193

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Grupy wyrażone w walutach obcych oraz wahań kursu EUR do zł oraz SEK do zł.

Analiza wrażliwości zakłada wzrost lub spadek kursów EUR/zł, SEK/zł o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy w PLN dla:		
		EUR	SEK	Razem
Stan na 31.12.2020				
Wzrost kursu walutowego	10%	2 277	357	2 635
Spadek kursu walutowego	-10%	(2 277)	(357)	2 635
Stan na 31.12.2019				
Wzrost kursu walutowego	10%	6 672	(167)	6 505
Spadek kursu walutowego	-10%	(6 672)	167	(6 505)

* Kwoty zaprezentowane w tabeli uwzględniają również aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy wyrażone w EUR zabezpieczone instrumentami pochodnymi FX Forward o wartości 14 780 tys. EUR.

Ekspozycja na ryzyko walutowe ulega zmianom w ciągu roku w zależności od wolumenu transakcji przeprowadzanych w walucie. W 2018 roku Grupa Pekabex wdrożyła rachunkowość zabezpieczeń, która zapewni symetryczne ujęcie w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym zmian wartości instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej. W ten sposób wielkości te będą się wzajemnie kompensowały, dzięki czemu został wyeliminowany wpływ zabezpieczanego ryzyka na wynik finansowy.

W odniesieniu do zarządzania ryzykiem walutowym największą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótko- oraz średnioterminowych walutowych przepływów pieniężnych
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy i jej spółek zależnych
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych

Grupa nie zawiera na rynkach finansowych transakcji walutowych o charakterze spekulacyjnym. Grupa korzysta z dostępnych na rynku instrumentów finansowych w celu zabezpieczania się przed ryzykiem walutowym.

Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję walutową i odpowiednio zarządza poziomem jej zabezpieczenia poprzez:

- regularną analizę jej aktualnego i oczekiwanego wolumenu oraz terminów występowania (w szczególności: monitorowanie modyfikacji harmonogramów płatności faktur z tytułu projektów budowlanych, monitorowanie poziomu i terminów wystąpienia walutowych kosztów bieżącej działalności gospodarczej)
- reagowanie na zmiany ww. elementów, w szczególności poprzez korzystanie z odpowiednich zabezpieczających instrumentów finansowych (kontraktów walutowych typu forward)
- regularną analizę aktualnych poziomów parametrów rynkowych (w szczególności poziom i zmienność właściwych kursów walutowych)

28.2. Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową oraz każdorazowej ocenie ryzyka w zależności od umowy kredytowej. W przypadku kredytów inwestycyjnych / długoterminowych, Grupa w dużej mierze zawiera transakcje zabezpieczenia stopy procentowej (IRS). Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- Kredyty
- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe),
- inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym oprocentowanie zmienną oraz stałą stopą procentową, przedstawiono w notach nr 9.2, 9.4 oraz 9.5.

Spółki z Grupy korzystają z kredytów finansujących działalność operacyjną oraz inwestycyjną. Zobowiązania te oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. W przypadku wzrostu stóp procentowych WIBOR istnieje ryzyko wzrostu kosztów finansowych, co negatywnie wpłynie na rentowność Grupy

W odniesieniu do zarządzania ryzykiem stopy procentowej największą wagę mają następujące cele:

- stabilizacja poziomu obsługi długu
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych

Grupa nie zawiera na rynkach finansowych transakcji na stopę procentową o charakterze spekulacyjnym. Grupa korzysta z dostępnych na rynku instrumentów finansowych w celu zabezpieczania się przed ryzykiem stopy procentowej.

Grupa każdorazowo ocenia ryzyko związane z daną umową kredytową. W przypadku kredytów inwestycyjnych / długoterminowych Grupa zawiera transakcje zabezpieczenia stopy procentowej (IRS). W 2018 roku Grupa wdrożyła politykę rachunkowości zabezpieczeń w celu ograniczenia ryzyka wahań wyniku wyływających ze zmian wyceny instrumentu pochodnego, jakim jest IRS. Grupa zabezpiecza za pomocą odpowiednich instrumentów finansowych do 100% ekspozycji na ryzyko stopy procentowej, wynikające z zaciągniętych długoterminowych kredytów bankowych oraz obligacji. Zależnie od warunków rynkowych zabezpieczenie może zostać mniej niż 100% ekspozycji, a w niezwykle korzystnych warunkach rynkowych ekspozycja może pozostać niezabezpieczona do czasu ich zmiany na niekorzystne.

Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej i odpowiednio zarządza poziomem jej zabezpieczenia poprzez:

- analizę aktualnego niezabezpieczonego salda kredytów oraz terminów spłaty
- analizę aktualnych poziomów parametrów rynkowych (w szczególności poziomu i zmienności właściwych stóp procentowych oraz cen kontraktów IRS)
- podejmowanie decyzji o zabezpieczeniu lub braku zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej, a w przypadku decyzji o zabezpieczeniu także o jego poziomie, na podstawie powyższych analiz

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej w górę oraz w dół o 1%. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany średniej stopy procentowej obowiązującej w okresie o (+/-) 1% oraz w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy*:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Wzrost stopy procentowej	1%	-656	-326	-	-
Spadek stopy procentowej	-1%	656	326	-	-

*nie obejmuje zobowiązań finansowych zabezpieczonych transakcjami IRS

28.3. Analiza wrażliwości na inne ryzyka

28.3.1. Ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych i zobowiązań pozabilansowych:

	31.12.2020	31.12.2019
Pożyczki	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	217 818	197 438
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	37 116	41 737
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Papiery dłużne	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	104 797	106 572
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	267 696	158 949
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	627 427	504 696

Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców).

Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług poprzez ocenę i monitoring kondycji finansowej kontrahentów, stosowanie zabezpieczeń spłaty wierzytelności oraz wewnętrzny system procedur i raportowania. Ponadto w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym Grupa stara się dokonywać transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

Kredyt kupiecki otrzymują sprawdzeni kontrahenci, a sprzedaż produktów nowym klientom w większości przypadków dokonywana jest na podstawie dodatkowych zabezpieczeń w postaci: zaliczek, weksli jak również przedpłat, gwarancji bankowych oraz gwarancji i poręczeń korporacyjnych. Ponadto, większość kontrahentów posiadających kredyt kupiecki w kontraktach posiada zastrzeżenie prawa własności dostarczanych elementów prefabrykowanych do czasu zapłaty należności.

W celu zabezpieczenia aktywa z tytułu usług budowlanych Grupa dodatkowo korzysta z prawa jakie daje jej Kodeks Cywilny w zakresie odpowiedzialność Inwestora za zobowiązania w stosunku do podwykonawców (6471 KC), Na mocy Art. 6471 § 5 k.c. zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. W związku z powyższym zarówno Generalny Wykonawca, jak i zamawiający solidarnie odpowiadają za wymagalne wierzytelności.

Jednocześnie, zgodnie ze znowelizowanymi w dniu 24 grudnia 2013 roku przepisami Prawa Zamówień Publicznych, Inwestor zgodnie z art 143c pkt. 1 i 2 zobowiązany jest do zapłaty wymagalnego wynagrodzenia nie uregulowanego przez Wykonawcę zamówienia publicznego o ile umowa z podwykonawcą została uprzednio przez Inwestora zaakceptowana i dotyczyła wykonania robót budowlanych, usług lub dostaw stanowiących część zamówienia publicznego.

W ocenie Zarządu Spółki dominujące powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej.

Analizę należności jako najistotniejszej kategorii aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, pod kątem zalegania oraz strukturę wiekową należności zaległych nie objętych odpisem przedstawiają poniższe tabele:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	145 104	63 498	167 869	27 568
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	(14 544)	-	(13 732)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	145 104	48 954	167 869	13 835
Pozostałe należności finansowe	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	-	-	-	-
Należności finansowe	145 104	48 954	167 869	13 835

	31.12.2020		31.12.2019	
	Należności z tyt. dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tyt. dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	26 302	-	11 335	-
od 1 do 6 miesięcy	22 064	-	1 067	-
od 6 do 12 miesięcy	307	-	472	-
powyżej roku	281	-	962	-
Zaległe należności finansowe	48 954	-	13 835	-

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem lub grupą kontrahentów o podobnych cechach w Grupie jest ograniczone. W oparciu o historycznie kształtujące się tendencje zalegania z płatnościami, zaległe należności nie objęte odpisem nie wykazują znacznego pogorszenia jakości.

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, rynkowych papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych uznawane jest za nieistotne ze względu na wysoką wiarygodność podmiotów będących stroną transakcji, do których należą przede wszystkim banki.

Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych narażonych na ryzyko kredytowe zostały szczegółowo omówione w notach nr 9.2, 9.4 oraz 12.

28.3.2. Ryzyko płynności

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa aktywnie zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności zarówno należności jak i zobowiązań oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę, na podstawie prognoz przepływow pieniędzy aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę konfrontowane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz z zapotrzebowaniem na inwestycje.

Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2020						
Kredyty w rachunku kredytowym	13 937	13 937	48 955	33 502	35 264	145 596
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	440	440	21 288	-	-	22 168
Leasing	5 036	4 204	12 720	3 903	-	25 863
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	271 820	494	263	75	12	272 665
Ekspozycja na ryzyko płynności Razem	291 233	19 075	83 226	37 480	35 276	466 291
Stan na 31.12.2019						
Kredyty w rachunku kredytowym	5 732	8 769	53 596	20 489	20 627	109 214
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	440	440	21 288	-	-	22 168
Leasing	3 073	2 946	5 135	3 694	2 515	17 363
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	264 273	431	349	78	1	265 132
Ekspozycja na ryzyko płynności Razem	273 518	12 586	80 369	24 261	23 144	413 877

29. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Grupę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Grupy.

Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Grupa oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,3.

Ponadto, w celu monitorowania zdolności obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik długu (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji). Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika długu do EBITDA na poziomie nie wyższym niż 3,0.

Powyższe cele Grupy pozostają w zgodzie z wymogami narzuconymi przez umowy kredytowe, które zostały szczegółowo przedstawione w notce nr 9.6.

Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał:		
Kapitał własny	361 721	309 270
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela		-
Kapitał	361 721	309 270
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	361 721	309 270
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	174 520	118 764
Leasing	24 286	16 461
Źródła finansowania ogółem	560 527	444 495
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,65	0,70
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	69 455	39 396
Amortyzacja	19 999	16 053
EBITDA	89 454	55 449
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	174 520	118 764
Leasing	24 286	16 461
Instrumenty finansowe	6 108	1 312
Dług	204 914	136 537
Wskaźnik długu do EBITDA	2,29	2,46

W obu okresach wskaźniki mieściły się na zakładanych przez Grupę poziomach. Poziom wskaźnika kapitału do źródeł finansowania ogółem utrzymuje się na podobnym w latach 2020 – 2019.

Wskaźnik długu do EBITDA również utrzymuje się w 2020 roku na podobnym poziomie mimo zwiększenia zadłużenia Grupy w związku z nabyciem jednostek prawa niemieckiego oraz istotnymi inwestycjami Grupy. Wynika to głównie z wzrostu EBITDA w 2020 roku; wzrost o ponad 61% w porównaniu do 2019 roku.

30. Zdarzenia po dniu bilansowym

Podpisanie aneksów do istniejących umów kredytowych oraz zawarcie nowych umów kredytowych

Nowe umowy oraz zawarte aneksy do obowiązujących umów zostały opisane w nocie nr 9.5 niniejszego sprawozdania.

Zawarcie znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy

Zawarcie znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy w 2020 roku i do dnia publikacji zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej.

31. Pozostałe informacje

31.1. Waluta funkcjonalna i zastosowane kursy walut

Na dzień bilansowy pieniężne pozycje aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej (środki pieniężne, należności i zobowiązania) wycenia się po kursie natychmiastowej wymiany obowiązującym w tym dniu, tj. po średnim kursie NBP ustalonym dla danej waluty. Podobnie, wybrane dane finansowe zaprezentowane w sprawozdaniu zostały przeliczone na walutę EUR w następujący sposób: (i) pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej po kursie natychmiastowej wymiany obowiązującym w tym dniu, tj. po średnim kursie NBP, (ii) pozycje sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów średnich NBP na koniec każdego miesiąca.

Kursy EUR zastosowane dla celów przeliczenia jednostek zależnych w których walutą funkcjonalną jest EUR są identyczne jak kursy zastosowane dla przeliczenia wybranych danych finansowych. Pozostałe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej prezentuje się w wartości wynikającej z pierwotnego ujęcia w księgach.

W okresach objętych skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalone przez Narodowy Bank Polski:

	kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs w okresie
31 grudnia 2020	4,6148	4,4742
31 grudnia 2019	4,2528	4,3018

* średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

31.2. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 roku struktura właścicielska kapitału podstawowego przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna (w zł)	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2020				
STE sp z o.o.	9 784 585	9 784 585	9 784 585	39,41%
Cantorelle Limited	2 958 170	2 958 170	2 958 170	11,92%
Fernik Holdings Limited	2 029 382	2 029 382	2 029 382	8,17%
Nationale Nederlanden	1 360 000	1 360 000	1 360 000	5,48%
Pozostali łącznie	8 694 375	8 694 375	8 694 375	35,02%
Razem	24 826 512	24 826 512	24 826 512	100%

* Według oświadczenia będącego w posiadaniu spółki na dzień 23 grudnia 2020 roku Pan Maciej Grabski był również pośrednio (za pośrednictwem spółek Asterios Sarl z siedzibą w Luksemburgu, Tonsa S.A. – SICAF – RAIF z siedzibą w Luksemburgu, Broadwalk Services Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze) posiadaczem udziałów w STE Sp. z o.o., posiadającego 39,81% akcji Spółki

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2019				
Opoka II FIZ*	9 784 585	9 784 585	9 785	39,81%
Cantorelle Limited	2 838 658	2 838 658	2 839	11,55%
Fernik Holdings Limited	2 046 722	2 046 722	2 047	8,33%
Nationale Nederlanden	1 314 065	1 314 065	1 314	5,35%
Pozostali łącznie	8 595 678	8 595 678	8 595	34,97%
Razem	24 579 708	24 579 708	24 580	100%

* Według oświadczenia będącego w posiadaniu spółki na dzień 13 marca 2020 roku Pan Maciej Grabski był również posiadaczem 100% certyfikatów inwestycyjnych (pośrednio i bezpośrednio) funduszu Opoka II FIZ, posiadającego 39,81% akcji Spółki

W dniu 31 sierpnia 2020 roku doszło do wydania, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego przyjętego uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 11 października 2016 roku, 246 804 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 246.804 głosów na Walnym Zgromadzeniu Jednostki Dominującej. W dniu 18 września 2020 roku sąd rejestrowy zarejestrował podwyższenie kapitału podstawowego Spółki.

Po rejestracji akcji kapitał zakładowy Jednostki Dominującej wynosi 24 826 512 zł, na co składa się 24 826 512 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 24 826 512 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Wszystkie akcje są nieuprzywilejowanymi akcjami na okaziciela i dzielą się na:

- 21 213 024 akcje serii A
- 3 000 000 akcji serii B
- 613 488 akcji serii C

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z których każda uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Znaczeni akcjonariusze nie posiadają innych praw głosu niż związane z posiadanymi akcjami. Akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela i nie są z nimi związane żadne szczególne uprawnienia ani obowiązki, poza wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych. Nie występują ograniczenia odnośnie do wykonywania praw głosu, jak również co do przenoszenia praw własności akcji Spółki. Spółka nie posiada wiedzy o umowach (w tym zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Emitenta, w dniu 17 grudnia 2020 roku OPOKA II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty wniosła do spółki zależnej OPOKA II Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego tj. STE sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku na pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym STE sp. z o.o., wkład niepieniężny w postaci 9 784 585 akcji Spółki dających prawo do 9 784 585 głosów, stanowiących 39,41% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce. W wyniku powyższego doszło do: (i) zmniejszenia przez fundusz OPOKA II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty bezpośredniego udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej 5%, a przez to także zmniejszenia przez wszystkie Fundusze bezpośredniego udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej 5% oraz (ii) osiągnięcia przez OPOKA II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty 39,41% ogólnej liczby głosów w związku z

pośrednim nabyciem akcji Spółki, a przez to do bezpośredniego i pośredniego posiadania przez wszystkie Fundusze wraz z podmiotami zależnymi 42,25% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Przed zmianą Fundusze bezpośrednio posiadały 10 488 948 akcji Spółki, stanowiących 42,25% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonania 10 488 948 głosów, co stanowi 42,25% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, w tym OPOKA II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty posiadała 9 784 585 akcji Spółki dających prawo do 9 784 585 głosów stanowiących 39,41% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce. Przed zmianą Fundusze nie posiadały pośrednio akcji Spółki.

W związku z powyższą zmianą OPOKA II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty posiadał pośrednio przez spółkę zależną STE sp. z o.o. 9 784 585 akcji Spółki, dających prawo do 9 784 585 głosów, stanowiących 39,41% w kapitale zakładowym i ogólnej liczby głosów w Spółce, a pozostałe Fundusze zarządzane przez Opoka TFI S.A. posiadały 704 363 akcji Spółki, stanowiących 2,84% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonania 704 363 głosów w spółce, co stanowiło 2,84% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, przez co aktualnie wszystkie Fundusze łącznie posiadały - zarówno bezpośrednio jak i pośrednio przez podmioty zależne- 10 488 948 akcji Spółki, stanowiących 42,25% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonania 10 488 948 głosów, co stanowi 42,25% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

W dniu 17 grudnia 2020 roku doszło do zapisania na rachunku papierów wartościowych STE sp. z o.o. 9 784 585 akcji Spółki dających prawo do 9 784 585 głosów, stanowiących 39,41% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce, wniesionych przez OPOKA II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty jako wkład niepieniężny na pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym STE sp. z o.o. Przed nabyciem wskazanych akcji STE sp. z o.o. nie posiadała bezpośrednio ani pośrednio żadnych akcji Spółki. Po nabyciu STE sp. z o.o. posiadała bezpośrednio 9 784 585 akcji Spółki, stanowiących 39,41% kapitału zakładowego, dających prawo do 9.784.585 głosów, co stanowi 39,41% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. STE sp. z o.o. nie posiada żadnych akcji spółki pośrednio.

W dniu 23 grudnia 2020 roku Emitent otrzymał od pana Macieja Grabskiego, Asterios Sarl z siedzibą w Luksemburgu "Asterios", Broadwalk Services Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze "Broadwalk", i TONSA S.A. SICA FRAIF z siedzibą w Luksemburgu "Tonsa", zawiadomienia, z których zawiadomień wynika, że pan Maciej Grabski, Asterios, Broadwalk i Tonsa nabyli pośrednio 9 784 585 akcji Spółki.

Pośrednie nabycie akcji Spółki nastąpiło w wyniku nabycia przez Tonsa, a w konsekwencji, pośrednio przez Broadwalk, Asterios i pana Macieja Grabskiego, udziałów reprezentujących 100% kapitału zakładowego i głosów w STE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku "STE", która to jest właścicielem 9 784 585 akcji Spółki. Nabycie akcji nastąpiło w dniu 23 grudnia 2020 roku na podstawie umowy sprzedaży 100% udziałów w STE zawartej pomiędzy Tonsa a Opoka II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

Z zawiadomień wynika, że przed nabyciem udziałów przez Tonsa zawiadamiający (i) nie posiadali bezpośrednio żadnych akcji Spółki oraz (ii) pośrednio akcje Spółki posiadał wyłącznie pan Maciej Grabski za pośrednictwem Pekabex Wykup Managerski sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie "PWM" która bezpośrednio posiada 326 248 akcji Spółki stanowiących 1,31% kapitału zakładowego i uprawniających do 326.248 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 1,31% ogólnej liczby głosów w Spółce i która pośrednio nie posiada żadnych akcji Spółki.

W efekcie nabycia udziałów STE przez Tonsa zawiadamiający nie posiadają bezpośrednio żadnych akcji Spółki, natomiast:

1. Tonsa za pośrednictwem STE posiada pośrednio 9 784 585 akcji Spółki stanowiących 39,41% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 9 784 585 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 39,41% ogólnej liczby głosów w Spółce,
2. Broadwalk za pośrednictwem Tonsa i STE posiada pośrednio 9 784 585 akcji Spółki stanowiących 39,41% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 9 784 585 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 39,41% ogólnej liczby głosów w Spółce,
3. Asterios, za pośrednictwem Broadwalk, Tonsa i STE posiada pośrednio 9 784 585 akcji Spółki stanowiących 39,41% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 9 784 585 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 39,41% ogólnej liczby głosów w Spółce
4. Pan Maciej Grabski posiada pośrednio 10 110 833 akcje Spółki stanowiące 40,73% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10 110 833 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 40,73% ogólnej liczby głosów w Spółce, przy czym poprzez Asterios, Broadwalk, Tonsa oraz STE pan Maciej Grabski posiada 9 784 585 akcji Spółki stanowiących 39,41% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 9 784 585 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 39,41% ogólnej liczby głosów w Spółce oraz poprzez PWM pan Maciej Grabski posiada 326 248 akcji Spółki stanowiących 1,31% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 326 248 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 1,31% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Z zawiadomień wynika, że nie istnieją żadne podmioty bezpośrednio ani pośrednio zależne od zawiadamiających inne niż wskazane wyżej, które posiadają jakiegokolwiek akcje Spółki. Żaden z zawiadamiających nie jest stroną jakiegokolwiek umowy, które

przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c_ Ustawy o ofercie, jednakże w dniu 23 grudnia 2020 roku Tonsa zawarł z PWM pisemną umowę w rozumieniu 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie obejmującą porozumienie dotyczące nabywania akcji Spółki, zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu Spółki oraz prowadzenia trwałej polityki wobec Spółki. W związku z tym:

1. Tonsa za pośrednictwem STE wraz z PWM pośrednio posiada 10 110 833 akcje Spółki stanowiące 40,73% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10 110 833 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 40,73% ogólnej liczby głosów w Spółce,
2. Broadwalk za pośrednictwem Tonsa i STE wraz z PWM pośrednio posiada 10 110 833 akcje Spółki stanowiące 40,73% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10 110 833 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 40,73% ogólnej liczby głosów w Spółce
3. Asterios za pośrednictwem Broadwalk, Tonsa i STE wraz z PWM pośrednio posiada 10 110 833 akcje Spółki stanowiące 40,73% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10.110.833 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 40,73% ogólnej liczby głosów w Spółce,
4. Pan Maciej Grabski za pośrednictwem Asterios, Broadwalk, Tonsa, STE oraz PWM pośrednio posiada 10 110 833 akcje Spółki stanowiące 40,73% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do 10 110 833 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, reprezentujące 40,73% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto zawiadomienie zawierało informacje, że żaden z zawiadamiających nie jest posiadaczem instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o ofercie publicznej.

Z dniem 23 grudnia 2020 roku Tonsa S.A. - SICAF - RAIF, pośrednio kontrolujący znaczący pakiet akcji spółki ogłosił wezwanie na akcje Pekabex S.A. Wezwanie było następstwem pośredniego nabycia pakietu blisko 39,41% akcji Pekabex przez Tonsa od Opoka II FIZ, którego Tonsa pozostaje większościowym inwestorem. Obowiązek przeprowadzenia wezwania wynikał bezpośrednio z przepisów ustawy o ofercie publicznej. Jak opisano powyżej, Tonsa nabyła od Opoka II FIZ wszystkie udziały w spółce STE, będącej właścicielem znaczącego pakietu akcji Pekabex. Realizacja tej transakcji wymagała następczego ogłoszenia przez Tonsa wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Pekabex, co nastąpiło w dniu 23 grudnia 2021 roku.

Z dniem 3 lutego 2021 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Tonsa, zgodnie z którym w odpowiedzi na wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki, ogłoszone przez zawiadamiającego w dniu 23 grudnia 2020 roku nie złożono żadnych zapisów, w efekcie czego nie doszło do nabycia żadnych akcji Spółki. Z zawiadomienia wynika nadto, że na datę wezwania, zawiadamiający nie posiadał bezpośrednio żadnych akcji Spółki, natomiast pośrednio, za pośrednictwem STE sp. z o.o. posiadał 9 784 585 akcji Spółki, dających prawo do 9 784 585 głosów, stanowiących 39,41% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce. Na dzień zawiadomienia, zawiadamiający nie posiada bezpośrednio żadnych akcji Spółki, natomiast pośrednio, za pośrednictwem STE sp. z o.o. posiadał 9 784 585 akcji Spółki, dających prawo do 9 784 585 głosów, stanowiących 39,41% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce.

31.3. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Zarządu Spółki dominującej wyniosła:

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia*	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01.2020 do 31.12.2020					
Jędrzejowski Robert	555	5	46	5	611
Tomasz Seremet**	-	22	36	12	70
Borek Przemysław**	333	16	54	7	398
Żaczek Beata**	318	14	92	10	434
Razem	1 206	57	228	34	1 525
Okres od 01.01.2019 do 31.12.2019					
Jędrzejowski Robert	540	5	33	5	583
Borek Przemysław**	18	15	36	11	80
Żaczek Beata**	18	13	73	10	114
Razem	576	33	142	26	777

* W tym objęte akcje Pekabex S.A. w wartości nominalnej w ramach programu motywacyjnego

**Dodatkowo Przemysław Borek, Beata Żaczek oraz Tomasz Seremet świadczą usługi osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane w nocie 26.2 w pozycji „Zakup od kluczowego personelu kierowniczego – usługi świadczone osobiście”

31.4. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej wyniosła:

	Okres od 01.01 do 31.12.2020		Okres od 01.01 do 31.12.2019	
	Wynagrodzenie Spółka dominująca	Wynagrodzenie spółki zależne	Wynagrodzenie Spółka dominująca	Wynagrodzenie spółki zależne
Piotr Cyburt	32	-	34	-
Maciej Grabski	34	-	34	-
Stefan Grabski	35	-	35	-
Ryszard Klimczyk	36	-	36	-
Lesław Kula	35	-	18	-
Szpak Marcin	36	-	36	-
Piotr Taracha	33	-	32	-
Razem	241	-	225	-

31.5. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. K. Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	175	156
Przegląd sprawozdań finansowych	47	47
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	222	203

31.6. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie* w Grupie w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Pracownicy umysłowi	579	552
Pracownicy fizyczni	950	904
Razem	1 529	1 456

	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Liczba pracowników przyjętych	601	535
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(461)	(459)
Razem	137	76

* Liczone jako liczba osób, bez przeliczenia na pełne etaty, dane nie uwzględniają osób współpracujących

Dane nie zawierają osób pracujących w spółkach prawa niemieckiego, które to spółki zostały włączone do Grupy z dniem 28 grudnia 2020 roku, w liczbie 101 pracowników fizycznych oraz 25 pracowników umysłowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 21 kwietnia 2021 roku.

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
21.04.2021	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
21.04.2021	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
21.04.2021	Przemysław Borek	Wiceprezes Zarządu	
21.04.2021	Tomasz Seremet	Członek Zarządu	

Podpis osób odpowiedzialnych za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
21.04.2021	Sławomir Kaczmarek	Główny Księgowy	
21.04.2021	Monika Brzozowska	Z-ca Dyrektora Finansowego	