



**POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA  
PEKABEX SPÓŁKA AKCYJNA**

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE**

**ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019 ROKU**

## Spis treści

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA .....	4
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	5
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU.....	7
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (ZŁ) .....	7
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	8
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	9
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	11
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PKB PEKABEX.....	13
1. Informacje ogólne.....	13
1.1. Informacje o spółce .....	13
1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki .....	13
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości .....	14
2.1. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego.....	14
2.2. Zmiany standardów lub interpretacji .....	14
2.3. Zasady rachunkowości.....	17
3. Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości.....	26
DANE UZUPEŁNIAJĄCE DO INFORMACJI FINANSOWYCH .....	27
1. Segmenty operacyjne .....	27
2. Wartości niematerialne .....	27
3. Rzeczowe aktywa trwałe.....	29
4. Prawa do użytkowania.....	31
5. Nieruchomości inwestycyjne .....	31
6. Inwestycje w jednostki zależne oraz aktywa i zobowiązania finansowe .....	32
6.1. Inwestycje w jednostki zależne .....	32
6.2. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych .....	33
6.3. Należności i pożyczki .....	34
6.4. Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej - pochodne instrumenty finansowe.....	35
6.5. Pozostałe aktywa finansowe .....	36
6.5.1. Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:.....	36
6.6. Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne .....	36
6.7. Pozostałe zabezpieczenia spłaty zobowiązań .....	37
6.8. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych.....	37
7. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody.....	38
8. Zapasy.....	39
9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	40
10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	41
11. Kapitał własny.....	41
11.1. Kapitał podstawowy .....	41
11.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej .....	41
11.3. Pozostałe kapitały.....	42
11.4. Programy płatności akcjami.....	42
12. Świadczenia pracownicze .....	43

13. Pozostałe rezerwy .....	43
14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	44
15. Rozliczenia międzyokresowe .....	44
16. Przychody i koszty operacyjne .....	44
16.1. Koszty według rodzaju .....	44
16.2. Pozostałe przychody operacyjne .....	45
16.3. Pozostałe koszty operacyjne .....	45
17. Przychody i koszty finansowe .....	45
17.1. Przychody finansowe .....	45
17.2. Koszty finansowe .....	46
18. Podatek dochodowy .....	46
19. Zysk na akcję .....	47
20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	48
20.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym .....	48
20.2. Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi .....	49
21. Zobowiązania warunkowe oraz umowy gwarancji finansowych .....	50
22. Ryzyka dotyczące instrumentów finansowych .....	50
22.1. Ryzyko walutowe .....	50
22.2. Ryzyko zmiany stopy procentowej .....	51
22.3. Ryzyko kredytowe .....	51
22.4. Ryzyko płynności .....	51
23. Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne narażone na ryzyko płynności .....	52
24. Zarządzanie kapitałem .....	52
25. Struktura właścicielska kapitału podstawowego (>5%) .....	53
26. Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej .....	53
27. Zatrudnienie .....	54
28. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego .....	54
29. Zdarzenia po dacie bilansowej .....	54
30. Zatwierdzenie do publikacji .....	56

# WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE POZNAŃSKIEJ KORPORACJI BUDOWLANEJ PEKABEX SA

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
	tys. PLN		tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	14 278	14 635	3 319	3 430
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 741	8 148	1 799	1 910
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 397	13 584	2 184	3 183
Zysk (strata) netto	7 320	11 660	1 702	2 733
Zysk na akcję (PLN)	0,30	0,48	0,07	0,11
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	0,30	0,48	0,07	0,11
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3018	4,2669
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 438	8 433	3 124	1 976
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 630)	(15 766)	(611)	(3 695)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 390)	15 648	(1 021)	3 667
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	6 418	8 316	1 492	1 949
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3018	4,2669
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	191 243	185 940	44 909	43 242
Zobowiązania długoterminowe	35 153	30 980	8 255	7 205
Zobowiązania krótkoterminowe	5 673	4 422	1 332	1 028
Kapitał własny	150 417	150 538	35 322	35 009
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	150 417	150 538	35 322	35 009
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2585	4,3000

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	2	2	16
Rzeczowe aktywa trwałe	3	12 815	9 413
Nieruchomości inwestycyjne	5	66 701	65 013
Inwestycje w jednostkach zależnych	6.1	32 818	31 912
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		-	-
Należności i pożyczki	6.3, 20.2	32 263	29 490
Pochodne instrumenty finansowe		85	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		-	27 255
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		150	71
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>144 833</b>	<b>163 169</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy		-	-
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.3, 9	9 248	13 389
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	467
Pożyczki		-	8
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6.5	21 775	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	114	51
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	15 273	8 856
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>46 410</b>	<b>22 771</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>191 243</b>	<b>185 940</b>

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	11,25	24 580	24 369
Akcje własne (-)		-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości Nominalnej		25 245	25 245
Pozostałe kapitały		59 219	55 211
Zyski zatrzymane:		41 373	45 713
– zysk (strata) z lat ubiegłych		34 052	34 052
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		7 320	11 660
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		150 417	150 538
<b>Kapitał własny</b>		<b>150 417</b>	<b>150 538</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	6.2	24 466	20 021
Leasing	6.2	621	911
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe zobowiązania		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	10 065	10 047
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń Pracowniczych		-	-
Pozostałe rezerwy długoterminowe		-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>35 153</b>	<b>30 980</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14	4 708	3 697
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		511	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne		-	-
Leasing	6.2	300	540
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń Pracowniczych		68	62
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	13	58	86
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	29	38
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>5 673</b>	<b>4 422</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>40 826</b>	<b>35 402</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>191 243</b>	<b>185 940</b>

## SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	NOTA	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1</b>	<b>14 278</b>	<b>14 635</b>
Przychody ze sprzedaży produktów		-	-
Przychody ze sprzedaży usług		14 278	14 635
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		<b>4 209</b>	<b>4 305</b>
Koszt sprzedanych produktów		-	-
Koszt sprzedanych usług		4 209	4 305
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>10 068</b>	<b>10 329</b>
Koszty sprzedaży		-	-
Koszty ogólnego zarządu		3 340	2 979
Pozostałe przychody operacyjne	<b>16.2</b>	1 473	922
Pozostałe koszty operacyjne	<b>16.3</b>	462	123
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>7 741</b>	<b>8 148</b>
Przychody finansowe	<b>17.1</b>	2 560	5 943
Koszty finansowe	<b>17.2</b>	904	508
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)		-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>9 397</b>	<b>13 584</b>
Podatek dochodowy	<b>18</b>	2 076	1 923
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>7 320</b>	<b>11 660</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>7 320</b>	<b>11 660</b>

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

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>z działalności kontynuowanej</b>		
- podstawowy	0,30	0,48
- rozwodniony	0,30	0,48
<b>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>		
- podstawowy	0,30	0,48
- rozwodniony	0,30	0,48

## SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>7 320</b>	<b>11 660</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		
<b>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</b>		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
<b>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</b>		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-
– zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	62	-
– kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-
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	-	-
<b>Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>7 382</b>	<b>11 660</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>	<b>7 382</b>	<b>11 660</b>
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	7 382	11 660
– podmiotom niekontrolującym	-	-



## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>24 369</b>	-	<b>25 245</b>	<b>55 211</b>	<b>45 713</b>	<b>150 538</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>24 369</b>	-	<b>25 245</b>	<b>55 211</b>	<b>45 713</b>	<b>150 538</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2019 roku</b>						
Emisja akcji (program płatności akcjami)	211	-	-	-	-	211
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	(95)	-	(95)
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	(7 620)	(7 620)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	4 041	(4 041)	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>211</b>	-	-	<b>3 946</b>	<b>(11 660)</b>	<b>(7 503)</b>
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku	-	-	-	-	7 320	7 320
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku	-	-	-	62	-	62
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	<b>62</b>	<b>7 320</b>	<b>7 382</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.12.2019 roku</b>	<b>24 580</b>	-	<b>25 245</b>	<b>59 219</b>	<b>41 373</b>	<b>150 417</b>

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D.

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	
<b>Saldo na dzień 01.01.2018 roku</b>	<b>24 213</b>	-	<b>25 245</b>	<b>49 279</b>	<b>41 274</b>	<b>140 011</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Korekta błęd podstawowego	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>24 213</b>	-	<b>25 245</b>	<b>49 279</b>	<b>41 274</b>	<b>140 011</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01. do 31.12.2018 roku</b>						
Emisja akcji (program płatności akcjami)	156	-	-	-	-	156
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	2 610	-	2 610
Dywidendy	-	-	-	-	(3 899)	(3 899)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	3 322	(3 322)	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>156</b>	-	-	<b>5 932</b>	<b>(7 221)</b>	<b>(1 133)</b>
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	11 660	11 660
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	-	-
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	-	<b>11 660</b>	<b>11 660</b>
<b>Saldo na dzień 31.12.2018 roku</b>	<b>24 369</b>	-	<b>25 245</b>	<b>55 211</b>	<b>45 713</b>	<b>150 538</b>

W dniu 11 października 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o warunkowym podwyższeniu kapitału o kwotę nie wyższą niż 726 391 zł, poprzez emisję nie więcej niż 726 391 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1,00 zł. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki dokonane zostało w celu przyznania prawa do objęcia Akcji Serii C posiadaczom warrantów subskrypcyjnych. Warunkowe podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w KRS w dniu 12 stycznia 2017 roku.

W dniu 18 czerwca 2019 roku doszło do wydania, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego przyjętego uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 11 października 2016 roku 210 884 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 210 884 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej. W dniu 18 września 2019 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. otrzymała zaświadczenie o zarejestrowaniu przez sąd rejestrowy z dniem 13 września 2019 roku podwyższenia kapitału podstawowego Spółki.

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>9 397</b>	<b>13 584</b>
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	2 793	3 059
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	1	41
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	328	(5)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
Koszty odsetek	896	41
Przychody z odsetek i dywidend	(2 366)	(4 375)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Inne korekty	-	-
<b>Korekty razem</b>	<b>1 652</b>	<b>(1 238)</b>
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	4 142	(1 326)
Zmiana stanu zobowiązań	(469)	(924)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(180)	224
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>3 492</b>	<b>(2 027)</b>
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	(23)	(4)
Zapłacony podatek dochodowy	(1 080)	(1 882)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>13 438</b>	<b>8 433</b>

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(3)	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(8 616)	(2 596)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	575	5
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(155)	(338)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(1 000)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	7 972	6 870
Pożyczki udzielone	(10 200)	(18 600)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	(3 607)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	6 308	500
Otrzymane odsetki	1 001	-
Otrzymane dywidendy	1 487	2 000
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2 630)</b>	<b>(15 766)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z emisji akcji	211	156
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	20 000
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	4 445	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(530)	(571)
Odsetki zapłacone	(896)	(38)
Dywidendy wypłacone	(7 620)	(3 899)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(4 390)</b>	<b>15 648</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>6 418</b>	<b>8 316</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	8 856	540
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>15 273</b>	<b>8 856</b>

# DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO PKB PEKABEX S.A.

## 1. Informacje ogólne

### 1.1. Informacje o spółce

Spółka Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex Spółka Akcyjna [„Spółka”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 15.08.1972 roku. W dniu 29.04.2002 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 0000109717. Spółka powstała z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego Poznański Kombinat Budowlany.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 630007106 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 777-00-00-844.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Szarych Szeregów 27 w Poznaniu.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

### Spółka należy do Grupy Kapitałowej Pekabex S.A., w skład której wchodzi:

- Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. – jednostka dominująca
- Pekabex Pref S.A. – jednostka zależna
- Pekabex Bet S.A. – jednostka zależna
- Pekabex Inwestycje II S.A. – jednostka zależna
- Pekabex Development Sp. z o.o. – jednostka zależna
- Pekabex Projekt Sp. z o.o. – jednostka zależna
- Pekabex Projekt Sp. z o.o. SKA – jednostka zależna
- TM Pekabex Projekt Sp. z o.o. SK – jednostka zależna
- Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. – jednostka zależna
- Kokoszki Prefabrykacja S.A. – jednostka zależna

### 1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji wchodził:

- Robert Jędrzejowski, Prezes Zarządu,
- Beata Żaczek, Wiceprezes Zarządu,
- Przemysław Borek, Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień zatwierdzenia do publikacji 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,
- Maciej Kula, Członek Rady Nadzorczej

W 2019 roku skład Rady Nadzorczej powiększył się o jednego członka; 24 czerwca Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie powołania do Rady Pana Lesława Kuli. Nie wystąpiły inne zmiany w składzie Rady Nadzorczej w 2019 roku.

### Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2019 zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 15 kwietnia 2019 roku.

## 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

### 2.1. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółkę.

W nocie dotyczącej zdarzeń po dniu bilansowym (nota nr 29) Spółka opisała wpływ obecnej sytuacji związanej z pandemią COVID-19 na sytuację Spółki i Grupy Kapitałowej.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za rok 2015 było pierwszym rocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki Pekabex S.A sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej: MSSF).

### 2.2. Zmiany standardów lub interpretacji

#### 2.2.1. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2019 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2019 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie jednostkowe Spółki:

##### o Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard zastępuje MSR 17 i kilka interpretacji. Poza zmianą definicji leasingu wprowadza znaczne zmiany w rachunkowości leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do użytkowania” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do użytkowania jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki co do zasady ujmowane są jako korekta wartości prawa do użytkowania. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i umów o użytkowanie aktywów o niskiej wartości, które Spółka przyjęła w swoich zasadach rachunkowości. Uproszczenie to polega na nieujmowaniu zobowiązania z tytułu leasingu w odniesieniu do tych umów. Podejście księgowo do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

Spółka jest leasingobiorcą w jednej, niematerialnej umowie najmu na podstawie której przysługuje jej prawo do użytkowania powierzchni biurowej. Ponadto Spółka posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w Bielsku-Białej oraz w Poznaniu, które na dzień 01.01.2019 roku traktowane było jak na równi z prawem własności. Spółka skorzystała ze zwolnienia z uwagi na fakt, że przed wejściem standardu umowa nie była zaliczana do leasingu operacyjnego. Spółka wdrożyła MSSF 16 przy zastosowaniu zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, z ujęciem łącznego efektu pierwszego zastosowania standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania.

Ponadto Spółka zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 Spółka nie dokonała ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing; Spółka stosuje standard wyłącznie do umów, które przed tym dniem zidentyfikowano jako leasingi zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4,
- wartość prawa do korzystania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Spółkę jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 została ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania,
- w ramach podejścia portfelowego dla wszystkich umów leasingu samochodów Spółka stosuje jedną stopę dyskontową,

W związku z zastosowaniem MSSF 16 Spółka rozpoznała na dzień pierwszego zastosowania prawa do korzystania w kwocie 0 tys. PLN oraz zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 0 tys. PLN.

##### o Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie).

Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

- Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”  
Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów w sprawie podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.  
Nowa interpretacja nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, gdyż Spółka nie przeprowadziła transakcji, których zmiany dotyczą
- Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”  
Zmiana standardu uściśliła, że do instrumentów finansowych innych, niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce.  
Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdanie finansowe, ponieważ Spółka nie posiada takich instrumentów finansowych.
- Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”
- Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):
  - MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
  - MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
  - MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
  - MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Zmiany nie wpłynęły na sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ Spółka nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,

- dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Grupę ze środków pozyskiwanych z zewnątrz specjalnie w tym celu,
  - Spółka nie prowadzi wspólnej działalności w rozumieniu MSSF 11.
- Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”  
Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:
    - ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
    - określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.

Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdania finansowe, ponieważ Spółka nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

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.

#### 2.2.2. Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i ich wpływ na sprawozdanie Spółki

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2019 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”  
Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4. Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.
- 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 Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF. Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
- 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 brakujących 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 przejścia 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 związku z tym zmiana nie wpłynie na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Spółki. Na ten moment Spółka nie jest w stanie przewidzieć również przyszłych transakcji nabycia przedsięwzięć.

- Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF  
Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Spółki nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.
- 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 założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.  
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 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.

o 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 2022 roku lub później. W związku z tym, że Spółka stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

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

### 2.3. Zasady rachunkowości

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

#### Prezentacja sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje odrębnie sprawozdanie z wyniku w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzane jest metodą pośrednią. Spółka prezentuje odrębnie „Sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Spółka prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego.

#### Segmenty operacyjne

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

- przychody z najmu
- opłata za znak towarowy
- pozostałe – sprzedaż usług
- sprzedaż towarów i materiałów

W ramach segmentu „przychody z najmu” Spółka ujmuje przychody i koszty związane z wynajmowaniem powierzchni nieruchomości, którymi w głównej mierze są budynki fabryczne. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach wynajmu nieruchomości głównie spółkom zależnym.

W ramach segmentu „opłata za znak towarowy” Spółka prezentuje przychody otrzymane od spółek zależnych z tytułu używania znaku towarowego „Pekabex”.

#### Inwestycje w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych wykazywane są zgodnie z MSR 27 w cenie nabycia, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty ich wartości.

#### Transakcje w walutach obcych

Jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), 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.

#### **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 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).

#### **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:

<b>Grupa</b>	<b>Okres</b>
Oprogramowanie komputerowe	2 lata

Spółka nie ujmuje w jednostkowym 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 Spółce nie występują koszty prac badawczych.

W Spółce nie są prowadzone prace rozwojowe.

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 zdátnego do użytkowania.

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.

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 użytkowania. 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.

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 użytkowania, 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 gruntów nabyte do 2018 roku 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 Spółka 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 Spółki,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Spółka 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.

Spółka 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 Spółka 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.

Spółka 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.

Spółka 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 Spółkę 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 Spółka 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 roku)**

Umowy leasingu finansowego, na mocy której następuje przeniesienie na Spółkę zasadniczo całego ryzyka i korzyści 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 trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Spółki. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Spółka 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 korzyści 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:

- 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 jakieś 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 jest uznawana jako inwestycyjna ze względu na charakter uzyskiwanych przychodów z nieruchomości tj. przychody z czynszów i jest wyceniana w oparciu o model kosztu historycznego.

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

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.

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

Grupa	Okres
Budynki i budowle	22-40 lat

### 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 Spółka 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 Spółka się ich zrzekła. Spółka 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 Spółka wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Spółka 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.

### Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

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 Spółka 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

Spółka stosuje prospektywnie wymogi MSSF 9 dotyczące rachunkowości zabezpieczeń.

Spółka stosuje określone zasady rachunkowości dla instrumentów pochodnych stanowiących zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń wymaga spełnienia przez Spółkę warunków określonych w MSSF 9 dotyczących udokumentowania polityki zabezpieczeń, prawdopodobieństwa wystąpienia transakcji zabezpieczanej oraz efektywności zabezpieczenia.

Wszystkie pochodne instrumenty zabezpieczające wyceniane są w wartości godziwej. W części, w jakiej dany instrument zabezpieczający stanowi efektywne zabezpieczenie, zmiana wartości godziwej instrumentu ujmowana jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowana w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Nieefektywną część zabezpieczenia ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.

W momencie gdy pozycja zabezpieczana wpływa na wynik finansowy, skumulowane zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do wyniku finansowego. Reklasyfikacja prezentowana jest w sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów w pozycji „Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wyniku - kwoty przeniesione do wyniku finansowego”.

Jeżeli transakcja zabezpieczana skutkuje ujęciem niefinansowych aktywów lub zobowiązań, zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego i uwzględniane w wycenie wartości początkowej (cenie nabycia) pozycji zabezpieczanej. Przeniesienie prezentowane jest w

sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym w pozycji „Zabezpieczenie przepływów pieniężnych: przeniesienie do wartości początkowej aktywów lub zobowiązań”.

Jeżeli zaistniało prawdopodobieństwo, że planowana przyszła transakcja zabezpieczana nie zostanie zawarta, zyski i straty z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne niezwłocznie przenoszone są do wyniku finansowego. Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać wymogi w zakresie efektywności, Spółka przestaje stosować prospektywnie zasady rachunkowości zabezpieczeń w odniesieniu do tego powiązania. Skumulowane zyski lub straty rozpoznane uprzednio w związku z tym powiązaniem prezentowane są w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne do momentu wystąpienia planowanej przyszłej transakcji.

#### **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.

#### **Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży**

Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Spółkę 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 Spółkę 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 oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

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 kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody - patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
  - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
  - 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 prezentowane są osobno w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym.

#### **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 prowadziła działalność w okresie 1989 – 1996. Spółka dokonała przeliczenia kapitałów ogólnym wskaźnikiem cen (patrz nota 11). Zwiększenie wartości kapitałów własnych z tytułu korekty hiperinflacji zostało zaprezentowane w pozycji „pozostałe kapitały własne”. (nota 11).

#### **Płatności w formie akcji**

W Spółce realizowane są programy motywacyjne, w ramach których kluczowym członkom kadry menedżerskiej przyznawane są opcje zamienne na akcje Spółki dominującej.

Wartość wynagrodzenia za pracę kadry menedżerskiej 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.

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

W przypadku instrumentów, które zostały zaliczone do wyceny prowizorycznej Spółka dokonuje korekty tych szacunków, jeżeli późniejsze informacje wskazują, że liczba przyznaczonych opcji różni się od wcześniejszych oszacowań. Korekty szacunków dotyczące liczby przyznaczonych opcji ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu – nie dokonuje się korekt poprzednich okresów.

W części w jakiej akcje przyznawane są pracownikom spółek zależnych kwalifikowane są ujęte jako zwiększenie udziałów i kapitał.

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznaczonych 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 Spółka zalicza odprawy emerytalne.

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**

Spółka 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 Spółce pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia. Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Wartość bieżąca rezerw na każdy dzień bilansowy jest szacowana metodą indywidualną. 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 Spółce 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,
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Spółka jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia jednostkowego 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 Spółka 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 jednostkowego sprawozdania finansowego w notcie nr 21.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Spółki, 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:**

Spółka 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”.

#### **Przychody ze sprzedaży**

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Spółki, 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: Spółka 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;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Spółka 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 Spółki); oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka 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 Spółka 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 Spółki do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

Spółka przeanalizowała zawarte umowy i uznała iż przychód powinien być rozpoznawany w okresie. Spółka osiąga przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych.

#### **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. Spółka prezentuje w jednostkowym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstania.

#### **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 jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki 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 jednostkowego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

#### **Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych**

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę 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 2 i 3.

#### **Nieruchomości inwestycyjne**

W pozycji nieruchomości inwestycyjne prezentowane są nieruchomości, które podlegają wydzierżawieniu na rzecz podmiotów trzecich. W przypadku budynków z częściowym przeznaczeniem na wynajem, wartość nieruchomości inwestycyjnej jest ustalana w proporcji do powierzchni użytkowej oddanej w dzierżawę.

#### **Wycena opcji (program płatności akcjami)**

Zarząd Spółki 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 potwierdzonego umową z pracownikiem, program wyceniany jest prowizorycznie na każdy dzień bilansowy.

#### **Obligacje i pożyczki**

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji utraty wartości pożyczek i obligacji. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd ocenia, że utrata wartości nie nastąpiła.

#### **Udziały w spółkach zależnych**

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji utraty wartości udziałów, między innymi na podstawie wyników spółek i ich kondycji finansowej. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd ocenia, że utrata wartości nie nastąpiła.

#### **Rezerwy**

Rezerwy na świadczenia pracownicze - szacowane są przy zastosowaniu metod indywidualnych. Szacunkowi podlega rotacja, założenie wzrostu wynagrodzeń jak i okres wieku emerytalnego.

#### **Aktywa na podatek odroczony**

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

#### **Utrata wartości aktywów niefinansowych**

Zarząd Spółki 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 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 Spółki.

W 2019 roku Spółka nie dokonywała odpisu aktualizującego aktywów niefinansowych.

### **3. Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości**

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2019 nie wystąpiły korekty błędów.

## Dane uzupełniające do informacji finansowych

### 1. Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Spółki została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o świadczone usługi. Podział jest zgodny z przyjętą polityką rachunkowości. Zarząd Spółki wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- przychody z najmu
- opłata za znak towarowy
- pozostałe – sprzedaż usług
- pozostałe – sprzedaż towarów i materiałów

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Usługi</b>		
Przychody z najmu	10 071	9 965
Opłata za znak towarowy	4 207	4 670
Pozostałe	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży usług</b>	<b>14 278</b>	<b>14 635</b>
<b>Towary i materiały</b>		
Pozostałe	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>14 278</b>	<b>14 635</b>

Przychody z najmu w roku 2019 stanowiły 70%, w 2018 roku - 68% przychodów ze sprzedaży ogółem.

Spółka jako właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości wynajmuje lub dzierżawi nieruchomości lub ich części głównie spółkom z Grupy Kapitałowej Pekabex na potrzeby prowadzenia przez nie działalności gospodarczej.

Pekabex SA realizuje całość sprzedaży w Polsce.

Główni klienci (posiadający ponad 10% udział w przychodach) w poszczególnych latach:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Pekabex BET S.A.	13 480	13 797
<b>Ogółem</b>	<b>13 480</b>	<b>13 797</b>

### 2. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Spółkę obejmują komputerowe 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	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 31.12.2019</b>					
Wartość bilansowa brutto	-	259	-	-	259
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(258)	-	-	(258)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>					
Wartość bilansowa brutto	-	270	-	16	285
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(270)	-	-	(270)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

Spółka nie posiada składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. W trakcie 2019 roku nie wystąpiły istotne zmiany w wartości brutto oraz w wartości bilansowej netto.

W ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Spółka 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 ww. znaków towarowych została wyceniona w roku 2014 przez niezależnego doradcę na 52 628 tys. zł. Wartość znaku towarowego nie jest uwzględniana w sprawozdaniu finansowym Spółki.

W roku sprawozdawczym 2019 wartości niematerialne i prawne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. W roku 2019 Spółka nie poniosła nakładów na prace badawcze i rozwojowe zwiększające wartości niematerialne i prawne. Spółka nie zawierała umów inwestycyjnych w 2019 roku, na mocy których byłaby zobowiązana nabyć w przyszłości wartości niematerialne.

### 3. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 31.12.2019</b>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	17 601	639	999	7 048	26 288
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	(12 255)	(399)	(819)	-	(13 473)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 345</b>	<b>240</b>	<b>180</b>	<b>7 048</b>	<b>12 815</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	17 660	665	1 451	2 023	21 799
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	(11 177)	(314)	(895)	-	(12 386)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 483</b>	<b>351</b>	<b>556</b>	<b>2 023</b>	<b>9 413</b>

W 2019 roku w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość netto rzeczowych aktywów trwałych jest większa w stosunku do porównywalnego okresu o 3 402 tys. zł. Wzrost jest głównie efektem inwestycji realizowanych przez Spółkę.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	-	-	6 483	351	556	2 023	9 413
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	437	-	37	8 142	8 616
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(35)	-	(250)	-	(285)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(3 116)	(3 116)
Amortyzacja (-)	-	-	(1 540)	(110)	(163)	-	(1 813)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 345</b>	<b>240</b>	<b>180</b>	<b>7 048</b>	<b>12 815</b>
<b>za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	-	-	7 049	173	733	4 252	12 208
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	1 347	243	9	2 419	4 018
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	(4 648)	(4 648)
Amortyzacja (-)	-	-	(1 913)	(66)	(185)	-	(2 164)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 483</b>	<b>351</b>	<b>556</b>	<b>2 023</b>	<b>9 413</b>

### Inwestycja – hala developerska

Spółka Pekabex S.A. realizowała w 2019 roku I etap budowy hali magazynowo - produkcyjnej z częścią socjalno - biurową przeznaczoną na wynajem (wartość inwestycji na dzień bilansowy wyniosła 4 464 tys. zł). Spółka zamierza skomercjalizować powierzchnię hali na rzecz spółek spoza Grupy i prowadzi działania w tym zakresie. Po dniu bilansowym Spółka podpisała umowę wynajmu połowy hali, dostosowała tę część do wymagań najemcy i otrzymała pozwolenie na użytkowanie. Druga część zostanie dostosowana do potrzeb kolejnego najemcy. Spółka nie wyklucza również sprzedaży hali na rzecz nabywcy zewnętrznego. Inwestycja jest realizowana na gruncie należącym do spółki, który dotychczas był wynajmowany. Decyzja Zarządu w zakresie realizacji inwestycji jest wynikiem prowadzenia optymalnej polityki wykorzystania posiadanych zasobów i aktywów. Po zakończeniu procesu budowy hali wartość poniesionych nakładów zostanie reklasyfikowana do nieruchomości inwestycyjnych. Szacowana wartość inwestycji łącznie z działką po zakończeniu budowy wyniesie ok. 11 000 tys. zł. Inwestycja podzielona jest na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz elastyczne moduły biurowe jedno- lub dwukondygnacyjne z możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych.

Spółka finansuje inwestycję głównie kredytem inwestycyjnym udzielonym przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. („PKO BP”) co zostało szerzej opisane w nocie 6.6 niniejszego sprawozdania.

Nabycie pozostałych rzeczowych aktywów trwałych nastąpiło z bieżących środków obrotowych oraz leasingów.

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

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Koszt własny sprzedaży	1 136	1 428
Koszty ogólnego zarządu	677	736
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
<b>Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>1 813</b>	<b>2 164</b>

Na dzień 31 grudnia 2019 roku rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 10 230 tys. zł (2018 rok: 7 390 tys. zł) stanowią zabezpieczenie zobowiązań Spółki.

#### 4. 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 2019 roku

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
<b>Stan na 31.12.2019</b>			
Wartość bilansowa brutto	1 941	243	2 184
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(839)	(49)	(888)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>1 101</b>	<b>195</b>	<b>1 296</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>			
Wartość bilansowa brutto	2 473	418	2 891
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(857)	(105)	(962)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>1 616</b>	<b>313</b>	<b>1 929</b>

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

Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
<b>Stan na 31.12.2019</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	330	659	-	989
Koszty finansowe (-)	(30)	(38)	-	(68)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	300	621	-	921
<b>Stan na 31.12.2018</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	578	959	-	1 537
Koszty finansowe (-)	(38)	(48)	-	(86)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	540	911	-	1 451

W 2019 roku Spółka nie zawarła nowych umów leasingu. W roku 2018 w ramach umowy leasingu nabyto kontener grzewczy o wartość początkową 1 166 tys. zł. Raty leasingu (okres 60 miesięcy) oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o 1M WIBOR plus marża. Zabezpieczeniem spłaty rat leasingu jest weksel.

Spółka nie ujmuje zobowiązań z tytułu leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w odniesieniu do których bazy składnik aktywów ma niską wartość. Ponadto w wartości zobowiązań leasingowych nie ujmuje się warunkowych opłat leasingowych zależnych od czynników innych niż indeks lub stawka. Spółka nie ponosiła takich opłat w 2019 oraz w 2018 roku.

Całkowite wydatki z tytułu leasingu w 2019 roku wyniosły 530 tys. zł (571 tys. zł w 2018 roku).

#### 5. Nieruchomości inwestycyjne

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Wartość bilansowa netto na początek okresu	65 013	60 921
Nabycie nieruchomości / modernizacja	3 271	4 986
Zbycie nieruchomości (-)	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.)	(604)	-
Amortyzacja (-)	(980)	(895)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:</b>	<b>66 701</b>	<b>65 013</b>
Wartość bilansowa brutto	72 755	70 197
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	(6 054)	(5 184)
<b>Wartość godziwa nieruchomości:</b>	<b>66 701</b>	<b>65 013</b>
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	66 701	65 013
- poziom 3	66 701	65 013
*Pozostałe nieruchomości, dla których trudno ustalić wartość godziwą (wartości szacunkowe lub bilansowa wartość netto)	-	-

W roku 2019 roku Zarząd Spółki nie stwierdził przesłanek które zmieniałyby przyjęte założenia. W związku z tym w ocenie Zarządu Spółki nie wystąpiła konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi:

- o Nieruchomość gruntowa zabudowana będąca własnością Spółki, położonej w Poznaniu, obręb Strzeszyn, przy ulicy Szarych Szeregów 23, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/0005393/6 i PO1/00111461/4.

Powyższa nieruchomość wynajmowana jest w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A.

- o Nieruchomość gruntowa zabudowana będąca własnością Spółki, położona w Bielsku-Białej, przy ulicy Ks. Józefa Londzina, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej prowadzi księgę wieczystą nr BB1B/00104061/1 i BB1B/00104064/2.

Powyższa nieruchomość wynajmowana jest w przeważającej części spółce Pekabex Bet S.A..

Przychody z czynszów oraz koszty utrzymania nieruchomości przedstawiały się następująco:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Przychody z czynszów</b>	<b>10 071</b>	<b>9 965</b>
<b>Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:</b>		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	4 137	4 292
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-
<b>Bezpośrednie koszty operacyjne</b>	<b>4 137</b>	<b>4 292</b>

## 6. Inwestycje w jednostki zależne oraz aktywa i zobowiązania finansowe

### 6.1. Inwestycje w jednostki zależne

Wyszczególnienie	Udział w kapitale podstawowym	Udział w prawach głosu	Wartość bilansowa	Zmiana w roku
Pekabex BET SA	100,0%	100,0%	3 000	-
Pekabex PREF SA	100,0%	100,0%	36	-
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	17 229	-
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	100,0%	100,0%	4 704	-
Pekabex Inwestycja II S.A.	100,0%	100,0%	100	-
Pekabex Development Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	2 000	1 000
Pozostałe	X	x	155	-
Opcje menadżerskie*	X	x	5 593	(94)
<b>Bilansowa wartość inwestycji</b>			<b>32 818</b>	<b>906</b>

\* Wartość opcji menadżerskich została ujęta w kapitale spółki Pekabex Pref (1 925 tys. zł), Pekabex Bet (3 406 tys. zł) oraz Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji (262 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. Spółka Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w spółce Pekabex Development Sp. z o.o.



## 6.2. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych na dzień 31 grudnia 2019 roku prezentowana w sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AZK),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (AWGW-W),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – obowiązkowo wyceniane w ten sposób zgodnie z MSSF 9 (AWGW-O),
- 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),
- Instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- Aktywa poza zakresem MSSF 9

	AZK	IKWGP	IZ	Poza MSSF9	Razem
<b>Stan na 31.12.2019</b>					
<b>Aktywa trwałe:</b>					
Należności i pożyczki	32 263	-	-	-	32 263
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	85	-	85
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
<b>Aktywa obrotowe:</b>					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz	9 192	-	-	56	9 248
Pożyczki	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	21 775	-	-	21 775
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 273	-	-	-	15 273
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>56 729</b>	<b>21 775</b>	<b>85</b>	<b>56</b>	<b>78 645</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>					
<b>Aktywa trwałe:</b>					
Należności i pożyczki	29 490	-	-	-	29 490
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	27 255	-	-	-	27 255
<b>Aktywa obrotowe:</b>					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz	13 303	-	-	86	13 389
Pożyczki	8	-	-	-	8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 856	-	-	-	8 856
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>78 912</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86</b>	<b>78 998</b>

Wartość zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2019 roku prezentowana w sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (ZZK),
- Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (ZGWG-W)
- Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu zgodnie z MSSF 9 (ZGWG-O),
- Umowy gwarancji finansowych (UGF),
- Warunkowa zapłata w ramach połączenia przedsięwzięć (WZP)
- Instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające s(IZ)
- Zobowiązania poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF9)

	ZZK	Poza MSSF9	Razem
<b>Stan na 31.12.2019</b>			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 466	-	24 466
Leasing		621	621
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 463	245	4 708
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-
Leasing	-	300	300
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>28 929</b>	<b>1 166</b>	<b>30 096</b>

	ZZK	Poza MSSF9	Razem
<b>Stan na 31.12.2018</b>			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	20 021	-	20 021
Leasing	-	911	911
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 444	253	3 697
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-
Leasing	-	540	540
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
<b>Kategoria zobowiązań finansowych razem</b>	<b>23 465</b>	<b>1 704</b>	<b>25 169</b>

### 6.3. Należności i pożyczki

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia 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 Spółka, 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 9.

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Aktywa trwałe:</b>		
Należności	-	-
Pożyczki	32 263	29 490
Należności i pożyczki długoterminowe	32 263	29 490
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 248	13 389
Pożyczki	-	8
Należności i pożyczki krótkoterminowe	9 248	13 397
<b>Należności i pożyczki, w tym:</b>	<b>41 511</b>	<b>42 887</b>
Należności	9 248	13 389
pożyczki	32 263	29 498

Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółka posiadała pożyczki udzielone wyłącznie spółkom z Grupy Kapitałowej o wartości bilansowej 32 263 tys. zł (2018 rok: 29 498 tys. zł), które oprocentowane są zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o WIBOR. Terminy spłaty pożyczek przypadają na lata 2020 - 2022. Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek przedstawia się następująco:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Wartość brutto</b>		
Saldo na początek okresu	29 498	16 597
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	10 200	18 800
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	1 416	1 171
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(8 851)	(7 070)
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	32 263	29 498
<b>Odписы z tytułu utraty wartości</b>	-	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>32 263</b>	<b>29 498</b>

#### 6.4. Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej - pochodne instrumenty finansowe

Z dniem 16 sierpnia 2019 roku Spółka zawarła z Bankiem DNB Bank Polska S.A. transakcję zamiany stopy procentowej Interest Rate Swap (IRS) polegającą na zabezpieczeniu stałej stopy procentowej obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę w 2018 roku. Przedmiotem transakcji jest zamiana zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M na stałą stopę procentową w wysokości 1,57%. 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.

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń i zgodnie z polityką ujęła rezerwę z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych w sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów.

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

Spółka nie zidentyfikowała powyżej wskazanych 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 2019 roku:

Pozostały czas do zapadalności	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 5 lat
Wartość nominalna (tys. PLN)	20 000	20 000	20 000	20 000
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%

Zyski z tytułu zabezpieczenia dla okresu sprawozdawczego, które zostały ujęte w innych całkowitych dochodach wyniosły na dzień bilansowy 62 tys. zł. Kwota przeklasyfikowana z kapitału z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych do sprawozdania z wyniku jako korekta z tytułu przeklasyfikowania wyniosła 9 tys. zł. Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (sprawozdania z wyniku), która zawiera korektę z tytułu przeklasyfikowania to przychody finansowe.

## 6.5. Pozostałe aktywa finansowe

	Aktywa krótkoterminowe		Aktywa długoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:				
Dłużne papiery wartościowe skarbowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe komercyjne	21 775	-	-	27 255
Pozostałe	-	-	-	-
<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</b>	<b>21 775</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27 255</b>
Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	-	-	-
<b>Pozostałe aktywa finansowe razem</b>	<b>21 775</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27 255</b>

### Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:

Aktywa finansowe wskazane w tabeli obejmują głównie obligacje komercyjne nabyte przez Spółkę. Emisja obligacji została przeprowadzona przez spółkę Pekabex Inwestycje Sp. z o.o., której celem było częściowe sfinansowanie zakupu akcji przejmowanej spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. W wyniku odwrotnego połączenia spółek Pekabex Inwestycje Sp. z o.o. oraz Kokoszki Prefabrykacja S.A., gdzie przejmującym była spółka Kokoszki Prefabrykacja S.A., Spółka Kokoszki Prefabrykacja S.A. przejęła również zobowiązanie z tyt. obligacji.

Ponadto Spółka objęła emisję obligacji Pekabex Inwestycje II S.A. w celu częściowego sfinansowania zakupu zorganizowanej części przedsiębiorstwa Ergon S.A. Są to krótkoterminowe aktywa finansowe z terminem wykupu w 2020 roku.

Spółka wycenia obligacje według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

### Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych

od 01.01.2019  
do 31.12.2019

od 01.01.2018  
do 31.12.2018

Odpisy aktualizujące aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Saldo na początek okresu	844	844
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>844</b>	<b>844</b>

## 6.6. Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne

Z dniem 30 września 2019 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. z podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 8 131 tys. zł przeznaczonego na refinansowanie i finansowanie kosztów budowy hali magazynowo - produkcyjnej z częścią socjalno - biurową w Poznaniu przy ul. Szarych Szeregów.

Zabezpieczenia spłaty należności banku stanowią: (i) hipoteka umowna do kwoty stanowiącej 150% kwoty Kredytu na nowo utworzonej nieruchomości która powstanie w wyniku odłączenia działek z księgi wieczystej KW nr PO1P/00111461/4, a na której realizowana jest Inwestycja, (ii) przelew wierzycelności przyszłych pieniędzy z tytułu kar umownych, przysługujących spółce, wynikających z umowy o wykonanie robót budowlanych nr 01/PHPL/04/2019 z dnia 29 kwietnia 2019 roku zawartej pomiędzy Spółką a Pekabex Bet, (iii) przelew wierzycelności pieniędzy z umów ubezpieczenia, (iv) poręczenie według kodeksu cywilnego udzielone przez Pekabex Bet, (v) przelew wierzycelności pieniędzy z zawartych i przyszłych umów generujących przychody z realizowanej inwestycji, w tym z przedwstępnej umowy sprzedaży kredytowanej inwestycji, (vi) zastaw finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie stanowiącej 150% kwoty Kredytu, na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku spółce prowadzonym w PKO BP SA dedykowanym do przepływów z inwestycji i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie stanowiącej 150% kwoty Kredytu na wierzycelnościach z umowy ww. rachunku.

Na dzień bilansowy saldo zadłużenia z tytułu kredytu wyniosło 4 445 tys. zł.

#### 6.7. Pozostałe zabezpieczenia spłaty zobowiązań

Spółka jest stroną umów leasingowych z BNP Paribas Bank Polska S.A. Zaciągnięte przez Spółkę zobowiązanie z tytułu leasingów finansowych objęte są zabezpieczeniem spłaty w postaci weksla – do wysokości zobowiązania leasingowego. Wartość zadłużenia z tytułu leasingów na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 921 tys. zł. Pozostałe nałożone na Spółkę wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres leasingu mają charakter niefinansowy.

#### 6.8. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

Wartość godziwa aktywów finansowych odpowiada ich wartości bilansowej. Wartość bilansowa należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług nie różni się istotnie od ich wartości godziwej.

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą wg klasy instrumentu finansowego przedstawia się następująco:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
<b>Aktywa:</b>				
Pożyczki	32 263	32 263	29 498	29 498
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9 192	9 192	13 303	13 303
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Papiery dłużne	21 775	21 775	27 255	27 255
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 273	15 273	8 856	8 856
<b>Zobowiązania:</b>				
Kredyty w rachunku kredytowym	4 445	4 445	-	-
Dłużne papiery wartościowe	20 021	20 021	20 021	20 021
Leasing finansowy	921	921	1 451	1 451
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4 463	4 463	3 444	3 444

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiada aktywa finansowe z tytułu obligacji o wartości 21 775 tys. zł oprocentowane stałą stopą procentową. Zarząd Spółki ocenił na podstawie informacji dostępnych na rynku, że rynkowe oprocentowanie podobnych instrumentów nie różni się istotnie od obowiązującego w umowie stałego oprocentowania. Dlatego też Zarząd Spółki uznał wartość bilansową aktywa za rozsądne przybliżenie jego wartości godziwej.

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

W Spółce nie występują aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie.

## 7. 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Saldo na początek okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	381	106
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 428	9 600
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>(10 047)</b>	<b>(9 493)</b>
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(4)	(554)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	(15)	
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>(10 065)</b>	<b>(10 047)</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	277	381
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 342	10 428

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżecie Spółki. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że osiągnięte wystarczający dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów różnic przejściowych:

	Saldo na początek okresu	Wynik	Saldo na koniec okresu
<b>Stan na 31.12.2019</b>			
Aktywa:			
Należności z tytułu dostaw i usług	73	1	74
Zobowiązania:			
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	9	1	10
Rezerwy na świadczenia pracownicze	3	-	3
Pozostałe rezerwy	16	(5)	11
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	280	(101)	179
Inne zobowiązania			
Nierozliczone straty podatkowe			
<b>Razem</b>	<b>381</b>	<b>(105)</b>	<b>277</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>			
Aktywa:			
Należności z tytułu dostaw i usług	(28)	101	73
Zobowiązania:			
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	10	(0)	9
Rezerwy na świadczenia pracownicze	3	-	3
Pozostałe rezerwy	8	9	16
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	114	166	280
Inne zobowiązania	-	-	-
Nierozliczone straty podatkowe	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>106</b>	<b>275</b>	<b>381</b>

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów różnic przejściowych przedstawia się następująco:

	Saldo na początek okresu	Wynik	Pozostałe d. całkowite	Saldo na koniec okresu
<b>Stan na 31.12.2019</b>				
<b>Aktywa:</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	325	(3)	-	322
Nieruchomości inwestycyjne	8 537	(80)	-	8 457
Należności z tytułu dostaw i usług			-	-
Inne aktywa	1 562	(20)	-	1 542
<b>Zobowiązania:</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5	-	-	5
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	2	15	16
Inne zobowiązania	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>10 428</b>	<b>(101)</b>	<b>15</b>	<b>10 342</b>

	Saldo na początek okresu	Wynik	Saldo na koniec okresu
<b>Stan na 31.12.2018</b>			
<b>Aktywa:</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	234	91	325
Nieruchomości inwestycyjne	8 461	76	8 537
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-
Inne aktywa	903	659	1 562
<b>Zobowiązania:</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2	3	5
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-
Inne zobowiązania	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>9 600</b>	<b>829</b>	<b>10 428</b>

## 8. Zapasy

W latach 2019 i 2018 roku Spółka nie posiadała zapasów.

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane w ramach klasy należności i pożyczek przedstawiają się następująco:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Aktywa finansowe (MSSF9):</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	9 192	11 816
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług netto	9 192	11 816
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	-	1 487
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	-	1 487
Należności finansowe	9 192	13 303
<b>Aktywa niefinansowe (poza MSSF9):</b>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	42	49
Przedpłaty i zaliczki	-	-
Pozostałe należności niefinansowe	14	38
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	56	86
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	<b>9 248</b>	<b>13 389</b>

Spółka dokonała szacowania oczekiwanych strat kredytowych należności na podstawie opracowanego modelu zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości. Potencjalna strata prezentowała niski poziom, w związku z tym jej wpływu nie ujęto w bilansie.

Analiza bieżących i zaległych krótkoterminowych należności finansowych przedstawia się następująco:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<b>Należności krótkoterminowe:</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług	4 811	4 381	5 117	7 092
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług netto	4 811	4 381	5 117	7 092
Pozostałe należności finansowe	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
<b>Należności finansowe</b>	<b>4 811</b>	<b>4 381</b>	<b>5 117</b>	<b>7 092</b>

Analiza wiekowa zaległych krótkoterminowych należności finansowych przedstawia się następująco:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
<b>Należności krótkoterminowe zaległe:</b>				
do 1 miesiąca	1 469	-	1 402	-
od 1 do 6 miesięcy	2 909	-	5 618	-
od 6 do 12 miesięcy	1	-	-	-
powyżej roku	2	-	73	-
<b>Zaległe należności finansowe</b>	<b>4 381</b>	<b>-</b>	<b>7 092</b>	<b>-</b>

Należności ujęte powyżej są wierzytelnościami głównie od spółek powiązanych.



## 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w zł	4 921	22
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	36	131
Środki pieniężne w kasie	27	11
Depozyty krótkoterminowe	10 288	8 692
Inne	2	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>15 273</b>	<b>8 856</b>

## 11. Kapitał własny

### 11.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 24 580 tys. zł (2018 rok: 24.369 tys. zł,) i dzielił się na 24 579 708 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.

Zmiany liczby akcji w okresie objętym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji z właścicielami (akcje wyemitowane i opłacone):

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Liczba akcji na początek okresu	24 368 824	24 213 024
Emisja akcji	210 884	155 800
Liczba akcji na koniec okresu	24 579 708	24 368 824

W dniu 11 października 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o warunkowym podwyższeniu kapitału o kwotę nie wyższą niż 726.391,00 zł, poprzez emisję nie więcej niż 726.391 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1,00 zł. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki dokonane zostało w celu przyznania prawa do objęcia Akcji Serii C posiadaczom warrantów subskrypcyjnych. Warunkowe podwyższenie kapitału związane jest programem motywacyjnym opisanym w punkcie 11.4. Warunkowe podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w KRS w dniu 12 stycznia 2017 roku.

W dniu 18 czerwca 2019 roku doszło do wydania, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 210 884 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej. W dniu 18 września 2019 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. otrzymała zaświadczenie o zarejestrowaniu przez sąd rejestrowy z dniem 13 września 2019 roku podwyższenia kapitału podstawowego Spółki.

Po rejestracji akcji wysokość kapitału zakładowego Spółki dominującej wynosi 24 579 708 złotych na co składa się 24 579 708 szt. akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda, uprawniających łącznie do 24 579 708 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

- o 21 213 024 akcji serii A
- o 3 000 000 akcji serii B
- o 366 684 akcji serii C

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

### 11.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W 2015 roku Spółka 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 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.

### 11.3. Pozostałe kapitały

Spółka 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. 01 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.

### 11.4. 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 jest 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 warrandy 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.

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	1 943 868	(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

## 12. Świadczenia pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych przedstawiały się następująco:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Koszty wynagrodzeń	938	713
Koszty ubezpieczeń społecznych	50	35
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	-	-
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>988</b>	<b>747</b>

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</b>		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	49	42
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	19	19
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	-
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>68</b>	<b>62</b>

## 13. Pozostałe rezerwy

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

	31.12.2019	31.12.2018
Inne rezerwy	58	86
<b>Pozostałe rezerwy razem</b>	<b>58</b>	<b>86</b>

	Inne	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku</b>		
Stan na początek okresu	86	86
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	60	60
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	(88)	(88)
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2019 roku</b>	<b>58</b>	<b>58</b>

	Inne	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku</b>		
Stan na początek okresu	56	56
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	71	71
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	(41)	(41)
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2018 roku</b>	<b>86</b>	<b>86</b>

W 2019 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych, na które zasadne byłoby tworzenie rezerwy.

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

Zobowiązania długoterminowe.

W prezentowanych okresach Spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania krótkoterminowe:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 875	1 414
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	2 588	2 030
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>4 463</b>	<b>3 444</b>
<b>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9)</b>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	239	247
Inne zobowiązania niefinansowe	6	6
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>245</b>	<b>253</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>4 708</b>	<b>3 697</b>

#### 15. Rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
	krótkoterminowe		długoterminowe	
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</b>				
Czynsze najmu				-
Inne koszty opłacone z góry	114	51	150	71
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>114</b>	<b>51</b>	<b>150</b>	<b>71</b>
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</b>				
Przychody przyszłych okresów	29	38	-	-
Inne rozliczenia	-	-	-	-
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>29</b>	<b>38</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inne krótkoterminowe koszty opłacone z góry w 2019 roku dotyczą głównie zawartych i opłaconych z góry ubezpieczeń oraz innych kosztów płatnych z góry, w tym prenumeraty, licencje, certyfikaty.

#### 16. Przychody i koszty operacyjne

##### 16.1. Koszty według rodzaju

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Amortyzacja	2 794	3 099
Świadczenia pracownicze	988	747
Zużycie materiałów i energii	103	27
Usługi obce	889	1 059
Podatki i opłaty	2 087	2 000
Pozostałe koszty rodzajowe	597	139
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>7 457</b>	<b>7 071</b>
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	93	213
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)		
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu</b>	<b>7 550</b>	<b>7 285</b>

## 16.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	147	29
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych	-	-
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	-
Otrzymane kary i odszkodowania	59	35
Sprzedaż praw majątkowych	-	-
Przychody z tyt. poręczeń udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej	1 226	754
Inne przychody	41	102
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>1 473</b>	<b>922</b>

## 16.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Inne koszty	462	123
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>462</b>	<b>123</b>

## 17. Przychody i koszty finansowe

### 17.1. Przychody finansowe

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	104	76
Pożyczki i należności	1 497	1 171
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	950	1 204
<b>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>2 551</b>	<b>2 451</b>
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	9	-
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</b>	<b>9</b>	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	5
Pożyczki i należności	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	-	5
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	3 487
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek	-	-
Inne przychody finansowe	-	-
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>2 560</b>	<b>5 943</b>

Główne przychody finansowe zarówno w 2019 roku jak i 2018 roku stanowiły naliczone odsetki od udzielonych pożyczek w wysokości 1 497 tys. zł. (w 2018: 1 171 tys. zł) oraz odsetki od dłużnych papierów wartościowych w wysokości 950 tys. zł (w 2018: 1 204 tys. zł).

## 17.2. Koszty finansowe

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	38	38
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
Dłużne papiery wartościowe	858	450
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7	10
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	<b>903</b>	498
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	-
<b>Zyski (straty) (-/+ ) z tytułu różnic kursowych:</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1	-
Pożyczki i należności	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
Zyski (straty) (-/+ ) z tytułu różnic kursowych	1	-
Inne koszty finansowe	-	10
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>904</b>	<b>508</b>

Opisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Spółkę jako pozostałe koszty operacyjne.

## 18. Podatek dochodowy

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Podatek bieżący:</b>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	2 073	1 369
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	-	-
Podatek bieżący	2 073	1 369
<b>Podatek odroczoney:</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	4	554
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczoney	4	554
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>2 076</b>	<b>1 923</b>

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

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	9 397	<b>13 584</b>
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki	1 785	2 581
<b>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</b>		
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	279	(663)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	12	5
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>2 076</b>	<b>1 923</b>
Zastosowana średnia stawka podatkowa	22%	19%

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych). Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględniła między innymi postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu przez podmioty sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzula GAAR ma zastosowanie w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wymaga istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych. Powyższe regulacje prawne powodują, że w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych i przypadku odmiennej oceny zdarzeń przez organ podatkowy, kwoty ujawnione i prezentowane w sprawozdaniach finansowych dotyczące zobowiązań podatkowych, aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego mogą się w przyszłości zmienić. Ujęte w sprawozdaniu finansowym zobowiązania podatkowe, aktywo oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego zostały ustalone w oparciu o najlepszą dostępną wiedzę co do treści ekonomicznej zdarzeń i przepisów podatkowych.

## 19. Zysk na akcję

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

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Spółka 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 31.12.2018	24 368 824
Liczba akcji na 31.12.2019	24 579 708
Emisja 13.09.2019 roku	210 884
dzień bilansowy	31.12.2019
Emisja	13.09.2019
Liczba dni występowania akcji	109
Liczba akcji średnio ważona w okresie (nowa emisja)	62 976,32
Liczba akcji średnio ważona	24 431 800,32

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	-	2018-05-31	2019-05-31	-
Liczba 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	5 806

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	24 431 800	24 286 869
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	5 806	141 499
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	24 437 606	24 428 368
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	7 320	11 660
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	0,30	0,48
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	0,30	0,48
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	7 320	10 660
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)	0,30	0,48
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)	0,30	0,48

## 20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### 20.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	788	636
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-
Pozostałe świadczenia	-	-
<b>Świadczenia razem</b>	<b>788</b>	<b>636</b>

Spółka nie otrzymała i nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu pożyczek w okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

W 2019 roku Spółka nie dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy tym samym saldo zobowiązań z tego tytułu wynosi 0 zł. W 2019 roku Spółka nie dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych przez kluczowy personel kierowniczy i tym samym saldo należności z tego tytułu wynosiło 0 zł.

Jako podmioty kontrolowane przez kluczowy personel kierowniczy Spółka traktuje podmioty, których bezpośrednim właścicielem jest kluczowy personel.



## 20.2. Transakcje z jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty przychodów ze sprzedaży oraz należności od jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Sprzedaż do:</b>				
Jednostki zależnej	18 742	17 695	9 146	11 692
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	3	1	1
<b>Razem</b>	<b>18 742</b>	<b>17 697</b>	<b>9 147</b>	<b>11 693</b>

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Zakup od:</b>				
Jednostki zależnej	7 337	1 913	1 449	967
Pozostałych podmiotów powiązanych	36	-	2 009	2 009
<b>Razem</b>	<b>7 373</b>	<b>1 913</b>	<b>3 457</b>	<b>2 976</b>

Spółka nie otrzymała od jednostek zależnych oraz pozostałych podmiotów powiązanych żadnych pożyczek w okresie objętym sprawozdaniem finansowym. Spółka udzieliła pożyczek jednostkom zależnym.

	31.12.2019		31.12.2018	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
<b>Pożyczki udzielone:</b>				
Jednostce zależnej	10 200	32 263	18 600	29 498
<b>Razem</b>	<b>10 200</b>	<b>32 263</b>	<b>18 600</b>	<b>29 498</b>

## 21. Zobowiązania warunkowe oraz umowy gwarancji finansowych

Spółka na dzień 31 grudnia 2019 roku ma podpisane umowy poręczenia (dalej gwarancje finansowe).

Informacje związane z poręczeniami udzielonymi przez Emitenta spółkom z Grupy z tytułu udzielonych kredytów szczegółowo zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 9.6 oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności.

Za udzielone umowy poręczeń i gwarancji finansowych Spółka pobiera opłaty, które rozliczane są w okresach rocznych, ujmowane w księgach w okresie sprawozdawczym, w którym występowało zobowiązanie poręczane.

Wartość opłaty rocznej za rok zakończony 31 grudnia 2019 wyniosła 1 226 tys. zł. Wartość ta nie została zdyskontowana i nie jest ujmowana w bilansie w momencie podpisania umowy.

Na podstawie zawartych umów Spółka oszacowała nominalną wartość niezdykontowaną opłat z tytułu poręczeń i gwarancji finansowych w okresie 5 lat od dnia bilansowego na kwotę 4 865 tys. zł.

Wartość zobowiązań poręczanych na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawiają się następująco (dane w tys. zł)

Lp.	Udzielone poręczenie	Zobowiązanie	Termin obowiązywania	Wartość poręczenia	Wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystane linii gwarancyjnej
1	Pekabex BET SA	Umowa kredytowa	30.10.2033	180 000	-	61 053
2	Pekabex BET SA	Ubezpieczeniowe	bezterminowe	6 000	-	250
3	Pekabex BET SA	Ubezpieczeniowe	18.12.2026	7 500	-	2 500
4	Pekabex BET SA	Ubezpieczeniowe	28.08.2022	2 000	-	1 351
5	Pekabex BET SA	Umowa kredytowa	31.03.2032	85 800	-	47 058
6	Pekabex BET SA	Umowa kredytowa	06.03.2027	60 000	-	18 860
7	Pekabex BET SA	Umowa handlowa	24.07.2022	971	-	-
8	Pekabex Development Sp. z o.o.	Umowa kredytowa	31.07.2025	26 400	5 689	-
9	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytowa	18.12.2025	45 000	16 198	-
10	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytowa	31.03.2029	11 000	5 946	-
11	Kokoszki Prefabrykacja SA	Umowa kredytowa	31.12.2026	30 000	21 913	-
12	Kokoszki Prefabrykacja SA	Umowa kredytowa	14.03.2032	7 700	-	-
13	Kokoszki Prefabrykacja SA	Umowa kredytowa	14.03.2032	49 830	44 448	-
14	Kokoszki Prefabrykacja SA	Umowa kredytowa	14.09.2023	22 612	3 961	-
15	Kokoszki Prefabrykacja SA	Umowa handlowa	31.12.2020	500	-	-

## 22. Ryzyka dotyczące instrumentów finansowych

### 22.1. Ryzyko walutowe

Walutą funkcjonalną dla Spółki jest złoty, dlatego ryzyko walutowe jest minimalne. Historycznie, Spółka posiada na dzień bilansowy należności denominowane w EUR. Aktywa w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco (nie wystąpiły zobowiązania denominowane w walucie obcej):

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.): EUR	Wartość po przeliczeniu
<b>Stan na 31.12.2019</b>		
<b>Aktywa finansowe (+):</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	9	36
<b>Stan na 31.12.2018</b>		
<b>Aktywa finansowe (+):</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30	131
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	30	131

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Spółki oraz wahań kursu EUR do PLN.

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

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:		
		EUR	USD	Razem
<b>Stan na 31.12.2019</b>				
Wzrost kursu walutowego	10%	4	-	4
Spadek kursu walutowego	-10%	(4)	-	(4)
<b>Stan na 31.12.2018</b>				
Wzrost kursu walutowego	10%	13	-	13
Spadek kursu walutowego	-10%	(13)	-	(13)

## 22.2. Ryzyko zmiany stopy procentowej

Spółka stosuje zabezpieczenie stopy procentowej dla zobowiązania z tytułu emisji obligacji, co zostało opisane w nocie 6.4. Ponadto Spółka posiada zobowiązania z tytułu leasingów oraz zobowiązanie z tytułu kredytu bankowego dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu wysokości tych stóp. Z uwagi na poziom zobowiązań, okres spłaty oraz nieznaczne wahania stop procentowych w minionych okresach Spółka nie zastosowała zabezpieczeń stóp procentowych dla tych zobowiązań, uznając że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące. Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości. Poniżej zaprezentowano analizę wrażliwości wyniku finansowego na zmianę stóp procentowych o 100 p.b. dla zobowiązań finansowych o oprocentowaniu zmiennym. W tabeli przedstawiony został wpływ wzrostu lub spadku stóp procentowych na wynik finansowy, przy czym wartości ujemne reprezentują spadek zysku brutto, a wartości dodatnie wzrost zysku brutto.

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:	
		31.12.2019	31.12.2018
Wzrost stopy procentowej	1%	(54)	(215)
Spadek stopy procentowej	-1%	54	215

## 22.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza, że kontrahent nie dopełni zobowiązań, co narazi Spółkę na straty finansowe. Spółka stosuje zasadę dokonywania transakcji sprzedaży z kontrahentami o sprawdzonej wiarygodności kredytowej, a stany należności są na bieżąco monitorowane.

Znaczna część transakcji oraz sprzedaży Spółki to transakcje / sprzedaż do podmiotów powiązanych, stąd ryzyko kredytowe nie jest dla Spółki znaczące.

Aktywa finansowe narażone na ryzyko kredytowe prezentuje się następująco:

	31.12.2019	31.12.2018
Pożyczki	32 263	29 498
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	9 248	13 389
Papiery dłużne	21 775	27 255
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 273	8 856
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	1 471	971
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem</b>	<b>80 030</b>	<b>79 969</b>

## 22.4. Ryzyko płynności

Spółka nie jest obecnie narażona na istotne ryzyko utraty płynności. Zobowiązania krótkoterminowe Spółki są znacząco niższe niż aktywa obrotowe. Spółka na bieżąco monitoruje prognozowany poziom środków płynnych i w wypadku zwiększonych potrzeb może odpowiednio zareagować.

### 23. Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne narażone na ryzyko płynności

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowa niem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<b>Stan na 31.12.2019</b>						
Leasing	191	153	318	345	-	1 007
Dłużne papiery wartościowe	440	440	21 288	-	-	22 168
Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne	71	71	4 543	-	-	4 685
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	4 708	-	-	-	-	4 708
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>5 410</b>	<b>665</b>	<b>26 149</b>	<b>345</b>	<b>-</b>	<b>32 568</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>						
Leasing	283	269	389	596	-	1 537
Dłużne papiery wartościowe	428	430	22 144	-	-	23 002
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	3 697	-	-	-	-	3 697
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>4 407</b>	<b>699</b>	<b>22 533</b>	<b>596</b>	<b>-</b>	<b>28 236</b>

### 24. Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zachowania zdolności do kontynuowania działalności z uwzględnieniem możliwości realizacji planowanych inwestycji, oraz stopy zwrotu dla akcjonariuszy jak również korzyści dla pozostałych potencjalnych beneficjentów.

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Kapitał:</b>		
Kapitał własny	150 417	150 538
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
<b>Kapitał</b>	<b>150 417</b>	<b>150 538</b>
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	150 417	150 538
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 466	20 021
Leasing finansowy	921	1 451
<b>Źródła finansowania ogółem</b>	<b>175 805</b>	<b>172 011</b>
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0,86</b>	<b>0,88</b>
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 741	8 148
Amortyzacja	2 794	3 099
<b>EBITDA</b>	<b>10 534</b>	<b>11 248</b>
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24 466	20 021
Leasing finansowy	921	1 451
<b>Dług</b>	<b>25 388</b>	<b>21 473</b>
<b>Wskaźnik długu do EBITDA</b>	<b>2,41</b>	<b>1,91</b>

## 25. Struktura właścicielska kapitału podstawowego (>5%)

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna	Udział w kapitale
<b>Stan na 31.12.2019</b>				
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%
<b>Razem</b>	<b>24 579 708</b>	<b>24 579 708</b>	<b>24 580</b>	<b>100%</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>				
Opoka II Fiz	9 784 585	9 784 585	9 785	40,15%
Cantorelle Ltd	2 838 658	2 838 658	2 839	11,65%
Fernik Holdings Ltd	2 030 578	2 030 578	2 031	8,33%
Pozostali akcjonariusze	9 715 003	9 715 003	9 715	39,87%
<b>Razem</b>	<b>24 368 824</b>	<b>24 368 824</b>	<b>24 369</b>	<b>100%</b>

\* 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

## 26. Wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia*	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
<b>Okres od 01.01.2019 do 31.12.2019</b>					
Jędrzejowski Robert	540	10	33	-	583
Borek Przemysław**	18	26	36	-	80
Żaczek Beata**	18	23	73	-	114
<b>Razem</b>	<b>576</b>	<b>59</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>777</b>
<b>Okres od 01.01.2018 do 31.12.2018</b>					
Jędrzejowski Robert	450	4	30	-	484
Borek Przemysław	18	17	54	-	89
Żaczek Beata	18	22	91	-	131
<b>Razem</b>	<b>486</b>	<b>43</b>	<b>175</b>	<b>-</b>	<b>704</b>

\* W tym objęte akcje Pekabex S.A. w wartości nominalnej w ramach programu motywacyjnego

\*\*Dodatkowo Przemysław Borek oraz Beata Żaczek świadczą usługi na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane w nocie 26.2 skonsolidowanego sprawozdania finansowego

	Wynagrodzenie Spółka dominująca	Wynagrodzenie spółki zależne
<b>Okres od 01.01 do 31.12.2019</b>		
Piotr Cyburt	30	-
Maciej Grabski	30	-
Stefan Grabski	30	-
Ryszard Klimczyk	30	-
Lesław Kula	16	-
Szpak Marcin	30	-
Piotr Taracha	30	-
<b>Razem</b>	<b>196</b>	<b>-</b>
<b>Okres od 01.01 do 31.12.2018</b>		
Piotr Cyburt	30	-
Maciej Grabski	30	-
Stefan Grabski	30	-
Ryszard Klimczyk	30	-
Szpak Marcin	16	-
Piotr Taracha	30	-
<b>Razem</b>	<b>166</b>	<b>-</b>

## 27. Zatrudnienie

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Pracownicy umysłowi	1	1
Pracownicy fizyczni	-	-
<b>Razem</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## 28. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	57,5	45
Przegląd sprawozdań finansowych	47,2	42
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	-
<b>Razem</b>	<b>104,7</b>	<b>87</b>

## 29. Zdarzenia po dacie bilansowej

### Informacja na temat możliwego wpływu pandemii koronawirusa COVID-19 na działalność Spółki i Grupy

W związku z epidemią skutkującą ogłoszeniem przez Światową Organizację Zdrowia pandemii koronawirusa COVID-19 oraz idącymi za tym zmianami w otoczeniu gospodarczym Zarząd Spółki dominującej informuje, że opisana sytuacja nie stanowi istotnej niepewności w zakresie kontynuacji działalności oraz że nie jest w stanie na moment publikacji niniejszego sprawozdania w sposób wiarygodny określić wpływu jaki rozprzestrzenianie się koronawirusa będzie miało na stan Europejskiej gospodarki, a co za tym idzie na popyt na usługi budowlane i przez to na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta oraz ich wyniki finansowe. Można jednak z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, że w krótkim i średnim terminie wydarzenia związane z rozprzestrzenianiem się koronawirusa odbiją się negatywnie na wynikach finansowych Grupy Pekabex w szczególności wynikach za II kwartał 2020 roku.

Zarząd poddał analizie aktualną sytuację 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 do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły inne niż ujęte już w sprawozdaniu przesłanki utraty wartości składników majątku trwałego i obrotowego i nie ma konieczności ich korygowania.

Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna. Na koniec grudnia 2019 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 106 572 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 29 965 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższyły zobowiązania krótkoterminowe. Kredyty krótkoterminowe i inne zobowiązania finansowe do spłaty w 2020 roku wynosiły na dzień 31 grudnia 2019 roku 24 553 tys. zł. Grupa posiada na dzień publikacji sprawozdania bieżące linie kredytowe przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 87 000 tys. zł, których wykorzystanie na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 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 wdraża bardziej rygorystyczne procedury w zakresie udzielania limitów kredytowych kontrahentom, analizy ich wiarygodności i monitorowania należności.

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. Zarząd Grupy Pekabex na moment publikacji niniejszego sprawozdania nie odnotował znaczących zakłóceń w obszarach związanych z produkcją i łańcuchem dostaw. Po krótkiej przerwie w funkcjonowaniu zakładu produkcyjnego w Gdańsku produkcja we wszystkich zakładach Grupy jest prowadzona bez zakłóceń. W opinii Zarządu zidentyfikowane obszary ryzyka 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. Zweryfikowano 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 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 decyzję o kontynuowaniu i zakończeniu rozpoczętych w Grupie inwestycji i modernizacji oraz o wstrzymaniu kolejnych planowanych na ten rok działań do czasu stabilizacji sytuacji.

Zarząd monitoruje na bieżąco sytuację gospodarczą w kraju i jej wpływ na Spółkę i Grupę i w zależności od dalszych wydarzeń podejmie niezwłoczne działanie, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółki i Grupy.

### 30. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 15 kwietnia 2020 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
15.04.2020	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
15.04.2020	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
15.04.2020	Przemysław Borek	Wiceprezes Zarządu	

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
15.04.2020	Sławomir Kaczmarek	Główny Księgowy	
15.04.2020	Monika Brzozowska	Z-ca Dyrektora Finansowego	