

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ**



ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2015 ROKU

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.**

Dla akcjonariuszy Rank Progress S.A.

Zarząd RANK PROGRESS S.A. (dalej „jednostka dominująca”, „Spółka”) sporządził skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Zarząd Rank Progress S.A. w celu przedstawienia w sposób prawdziwy i rzetelny obrazu sytuacji finansowej, wyników działalności i zmian sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. zaprezentował w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane finansowe w sposób następujący:

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r.,
- skonsolidowane dane porównawcze za rok 2014 stanowiące: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok 2014,
- noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego dla poszczególnych okresów.

Elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

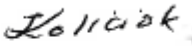
Strona

- | | |
|---|----|
| ▪ skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. wykazujące całkowitą stratę ogółem netto w kwocie 50.810 tys. PLN | 4 |
| ▪ skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2015 roku wykazujące po stronie aktywów i pasywów sumę 969.296 tys. PLN | 5 |
| ▪ skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 3.171 tys. PLN | 6 |
| ▪ skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 50.234 tys. PLN | 7 |
| ▪ sprawozdanie według segmentów działalności | 8 |
| ▪ noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 11 |

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej dnia 21 marca 2016 r. oraz podpisane w imieniu Zarządu przez:



Jan Mroczka
Prezes Zarządu



Elżbieta Kaliciak
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Legnica, dnia 21 marca 2016 r.

SPIS TREŚCI

1. Skonsolidowane Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	4
2. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
3. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych	6
4. Skonsolidowane Zestawienie zmian w kapitale własnym	7
5. Sprawozdanie finansowe według segmentów działalności	8
Dodatkowe noty objaśniające.....	12
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	12
2. SKŁAD GRUPY I OGRANICZENIA W DYSPONOWANIU AKTYWAMI	12
3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK	15
4. SKŁAD ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	16
5. SKŁAD RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ.....	16
6. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	16
7. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA	16
8. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
9. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	17
10. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH.....	18
11. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	19
12. ZASTOSOWANIE MSSF 11	26
13. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	28
14. SPECYFIKACJA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	29
15. WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH	29
16. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE.....	30
17. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	30
18. PRZYCHODY FINANSOWE.....	30
19. KOSZTY FINANSOWE	31
20. PODATEK DOCHODOWY	31
21. ZYSK/STRATA NA AKCJĘ	31
22. NIERUCHOMOŚCI.....	33
23. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE ORAZ POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	37
24. WARTOŚĆ FIRMY	39
25. AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	39
26. ZAPASY.....	40
27. NALEŻNOŚCI I INNE AKTYWA	44
28. ŚRODKI PIENIĘŻNE	45
29. KAPITAŁ WŁASNY.....	45
30. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	46
31. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....	52
32. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADEKLAROWANEJ I WYPŁACONEJ DYWIDENDY.....	52
33. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI	52
34. WYNAGRODZENIE I INNE ŚWIADCZENIA NA RZECZ KLUCZOWEGO PERSONELU KIEROWNICZEGO.....	56
35. ZATRUDNIENIE	57
36. AKTYWA WARUNKOWE	57
37. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	57
38. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	59
39. ANALIZA WRAŻLIWOŚCI.....	62
40. INSTRUMENTY FINANSOWE	65
41. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	66
42. SPRAWY SĄDOWE	66
43. ISTOTNE ZDARZENIA W 2015 R. NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA BIEŻĄCEGO OKRESU	75
44. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	76

1. Skonsolidowane Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

<i>Działalność kontynuowana</i>	Nota	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży, w tym	13	73 823	63 663
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		63 092	62 200
Przychody ze sprzedaży ze sprzedaży towarów		10 617	1 577
Zmiana stanu produktów		(7)	(368)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		121	254
Koszty działalności operacyjnej, w tym	14	60 638	50 939
Zużycie materiałów i energii		11 477	11 959
Usługi obce		17 494	17 714
Pozostałe koszty		20 939	20 805
Wartość sprzedanych towarów		10 728	461
Zysk/(strata) na sprzedaży		13 185	12 724
Wynik na nieruchomościach	15	(29 617)	(28 325)
Pozostałe przychody operacyjne	16	9 364	1 493
Pozostałe koszty operacyjne	17	11 823	8 262
Zysk na działalności operacyjnej		(18 891)	(22 370)
Przychody finansowe	18	2 293	3 047
Koszty finansowe	19	31 160	39 654
Zysk/(strata) brutto		(47 758)	(58 977)
Udział w zysku/(stracie) wspólnych przedsięwzięć		(656)	(758)
Podatek dochodowy	20	2 396	(40)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		(50 810)	(59 695)
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Inne całkowite dochody, w tym			
Inne składniki całkowitych dochodów		576	576
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	-
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy, w tym		(50 810)	(59 695)
Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego		(50 810)	(59 695)
Strata przypadająca udziałom niesprawującym kontroli		-	-
Całkowite dochody/(straty) ogółem, w tym		(50 234)	(59 119)
Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego		(50 234)	(59 119)
Przypadające udziałom niesprawującym kontroli		-	-
Wskaźniki zysku/(straty) na akcję			
Zysk (strata) podstawowy/a na jedną akcję z zysku za okres w zł	21	(1,37)	(1,61)
Zysk (strata) rozwodniony/a na jedną akcję z zysku za okres w zł	21	(1,37)	(1,61)

2. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31.12.2015	31.12.2014
Nieruchomości inwestycyjne	22	722 064	738 793
Rzeczowe aktywa trwałe	23	17 967	16 230
Wartości niematerialne		5	65
Należności i inne aktywa	27	325	8 005
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	12	4 424	4 109
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	25	46 030	46 904
Aktywa trwałe		790 815	814 106
Zapasy	26	106 165	110 271
Nieruchomości inwestycyjne	22	-	371
Należności i inne aktywa, w tym z tytułu podatku dochodowego	27	64 177	94 390
Środki pieniężne	28	187	-
Aktywa obrotowe		178 481	216 342
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	-	-	-
AKTYWA OGÓŁEM		969 296	1 030 448

Pasywa	Nota	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał akcyjny	29	3 718	3 718
Akcje własne		(223)	(223)
Kapitał zapasowy		159 932	107 720
Kapitał rezerwowy		490	50 267
Kapitał z przeliczenia różnic kursowych		1 154	578
Zyski zatrzymane, w tym zysk/(strata) netto		170 916	224 161
		(50 810)	(59 695)
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		335 987	386 221
Udziały niesprawujące kontroli		-	-
Kapitał własny razem		335 987	386 221
Zobowiązania finansowe	30	364 474	474 703
Pozostałe zobowiązania	31	8 041	7 566
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	8 022	8 394
Zobowiązania długoterminowe		380 537	490 663
Zobowiązania finansowe	30	185 949	55 742
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31	9 520	7 915
Pozostałe zobowiązania, w tym z tytułu podatku dochodowego	31	57 303	89 907
		1 807	4
Zobowiązania krótkoterminowe		252 772	153 564
PASYWA OGÓŁEM		969 296	1 030 448

3. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych

	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk brutto	(47 758)	(58 977)
Korekty, w tym	62 551	85 822
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	28 686	22 996
Zyski mniejszości	-	-
Amortyzacja	642	1 024
Różnice kursowe	(721)	9 947
Odsetki	23 807	24 259
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	269	3 259
Zmiana stanu rezerw	7 422	3 246
Zmiana stanu zapasów	4 155	(188)
Zmiana stanu należności	37 743	(33 820)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	(33 882)	52 278
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(3 927)	(277)
Podatek dochodowy	(283)	53
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	710	905
Aktualizacja wartości zapasów	108	1 474
Inne korekty	(2 178)	666
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 793	26 845
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy, w tym	5 838	68 725
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	111
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	5 641	59 393
Udzielone pożyczki - spłata	44	500
Z innych aktywów	153	8 721
Wydatki, w tym	14 442	79 249
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	1 821	7 699
Na inwestycje w nieruchomości	12 197	71 493
Udzielone pożyczki - wypłata	424	57
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8 604)	(10 524)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy, w tym	172 581	193 946
Emisja dłużnych papierów wartościowych	14 948	-
Kredyty bankowe i pożyczki	157 618	193 931
Inne	15	15
Wydatki, w tym	181 941	213 276
Spłaty kredytów bankowych i pożyczek	143 076	185 734
Wykup dłużnych papierów wartościowych	14 990	944
Płatności z tytułu leasingu finansowego	1 716	2 426
Odsetki	22 159	24 139
Na inne zobowiązania finansowe	-	33
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9 360)	(19 330)
Przepływy środków pieniężnych netto	(3 171)	(3 009)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(3 171)	(3 009)
Środki pieniężne na początek okresu	11 310	14 319
Środki pieniężne na koniec okresu	8 139	11 310

4. Skonsolidowane Zestawienie zmian w kapitale własnym

Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku

	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom większościowym	Kapitał przypadający akcjonariuszom niespr. kontroli	Kapitał własny razem
1 stycznia 2015 roku	3 718	(223)	107 720	50 267	578	224 161	386 221	-	386 221
Zysk netto roku obrotowego	-	-	-	-	-	(50 810)	(50 810)	-	(50 810)
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	576	-	576	-	576
Podział wyniku finansowego za 2014 rok	-	-	2 435	-	-	(2 435)	-	-	-
Likwidacja kapitału przeznaczonego na zakup akcji własnych	-	-	49 777	(49 777)	-	-	-	-	-
31 grudnia 2015 roku	3 718	(223)	159 932	490	1 154	170 916	335 987	-	335 987

Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku

	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom większościowym	Kapitał przypadający akcjonariuszom niespr. kontroli	Kapitał własny razem
1 stycznia 2014 roku	3 718	(223)	144 138	50 267	2	247 438	445 340	-	445 340
Zysk netto roku obrotowego	-	-	-	-	-	(59 695)	(59 695)	-	(59 695)
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	576	-	576	-	576
Pokrycie straty jednostki dominującej za 2013 rok	-	-	(36 418)	-	-	36 418	-	-	-
31 grudnia 2014 roku	3 718	(223)	107 720	50 267	578	224 161	386 221	-	386 221

5. Sprawozdanie finansowe według segmentów działalności

Zarząd Rank Progress S.A. ustalił segmenty operacyjne na podstawie raportów, których używa do podejmowania decyzji strategicznych.

Sprawozdawczość dotycząca segmentów jest zgodna ze sprawozdawczością wewnętrzną, przedstawianą osobom zarządzającym Grupą i podejmującym decyzje na poziomie operacyjnym.

Podstawowym podziałem na segmenty działalności jest podział według podstawowych grup asortymentu sprzedaży Grupy, czyli tytułu z których osiąga lub planuje osiągać ona przychody ze sprzedaży. W związku z powyższym Zarząd wyodrębnił 4 segmenty, tj. segment „Najem nieruchomości”, „Sprzedaż nieruchomości”, „Utylizacja odpadów” oraz segment „Działalność handlowo-rozrywkowa”.

Pomiar zysków i strat oraz metody wycen aktywów i zobowiązań dotyczących poszczególnych segmentów są tożsame z pomiarem oraz metodami stosowanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów, kosztów, zysków/strat oraz innych istotnych informacji dla poszczególnych segmentów Grupy za rok obrotowy 2015, a także za rok obrotowy 2014.

Okres za rok obrotowy zakończony 31.12.2015	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Utylizacja odpadów	Działalność handlowo- rozrywkowa	Pozycje nieprzy- pisane	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	61 666	424	-	1 002	-	63 092
Przychody ze sprzedaży towarów	-	5 000	-	5 617	-	10 617
Zmiana stanu produktów	16	(11)	-	1	(13)	(7)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	121	-	-	-	-	121
Koszty operacyjne	26 757	16 278	3 392	3 483	-	49 910
Wartość sprzedanych towarów	-	6 207	-	4 521	-	10 728
Zysk / strata na sprzedaży	35 046	(17 072)	(3 392)	(1 384)	(13)	13 185
Wynik na nieruchomościach	(29 546)	-	-	-	-	(29 546)
Wynik ze zbycia nieruchomości	(71)	-	-	-	-	(71)
Pozostałe przychody operacyjne	2 433	4 539	-	148	2 244	9 364
Pozostałe koszty operacyjne	6 748	4 688	16	296	75	11 823
Zysk / strata na działalności operacyjnej	1 114	(17 221)	(3 408)	(1 532)	2 156	(18 891)
Przychody finansowe	1 768	29	82	-	414	2 293
Koszty finansowe	19 040	12	354	-	11 754	31 160
Zysk/ strata brutto	(16 158)	(17 204)	(3 680)	(1 532)	(9 184)	(47 758)

Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 31.12.2015 r.

Aktywa ogółem	793 506	108 951	19 373	3 908	43 558	969 296
Zobowiązania ogółem	458 480	9 828	6 020	2 768	156 213	633 309
Odpisy aktualizujące należności	12 101	3 599	543	-	614	16 857
Odpisy aktualizujące nieruchomości	3 250	-	-	-	-	3 250
Odpisy aktualizujące zapasy	-	11 341	-	-	-	11 341
Razem odpisy aktualizujące	15 351	14 940	543	-	614	31 448

Pozostałe informacje wg segmentów działalności za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Amortyzacja	180	340	16	106	-	642
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne	234	94	897	596	-	1 821
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	946	730	15	-	34	1 725
Razem kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	(45)	-	-	-	-	(45)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. (w tys. PLN)

Pozycje nieprzypisane do segmentów w 2015 r.	Kwota	Objaśnienie
Zmiana stanu produktów	(13)	dotyczy jednostki dominującej: zmiana stanu innych rozliczeń międzyokresowych (-15 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne oraz rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne (2 tys. zł)
Pozostałe przychody operacyjne	2 244	dotyczy jednostki dominującej: przychody z tytułu umorzenia zobowiązania (2.000 tys. zł) przychody z tytułu spraw sądowych (15 tys. zł), przychody z tytułu odszkodowań (15 tys. zł) przychody z tytułu rozliczenia VAT (214 tys. zł)
Pozostałe koszty operacyjne	75	dotyczy jednostki dominującej: pozostałe koszty nieprzypisane (2 tys. zł), koszty sądowe i egzekucyjne oraz zw. z niewykonaniem zobowiązań (73 tys. zł)
Przychody finansowe	414	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od pożyczek udzielonych 35 tys. zł), zysk ze zbycia posiadanych akcji (129 tys. zł), umorzenie odsetek od zobowiązania (250 tys. zł)
Koszty finansowe	11 754	dotyczy jednostki dominującej: odsetki budżetowe (127 tys. zł), odsetki od zobowiązań (10 tys. zł), odsetki od pożyczek otrzymanych (671 tys. zł) odsetki od wyemitowanych obligacji (10.432 tys. zł), odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę (34 tys. zł), prowizja od otrzymanej pożyczki (462 tys. zł), pozostałe koszty finansowe (18 tys. zł)
Aktywa ogółem	43 558	dotyczy jednostki dominującej: udzielone pożyczki (861 tys. zł), aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (41.995 tys. zł), należności z tytułu ceł, podatków i ubezpieczeń (220 tys. zł), środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i inne środki pieniężne (15 tys. zł), część rozliczeń międzyokresowych (15 tys. zł), należności niedotyczące segmentów (452 tys. zł)
Zobowiązania ogółem	156 213	dotyczy jednostki dominującej: rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (5.231 tys. zł), zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (134.224 tys. zł), zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek (11.145 tys. zł), zobowiązania z tytułu ceł, podatków i innych świadczeń (4.831 tys. zł), zobowiązania z tytułu wynagrodzeń (393 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne (212 tys. zł), inne zobowiązania nieprzypisane do segmentów (176 tys. zł)
Odpisy aktualizujące należności	614	dotyczy jednostki dominującej: odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	34	dotyczy jednostki dominującej: odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. (w tys. PLN)

Okres za rok obrotowy zakończony 31.12.2014	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Utylizacja odpadów	Działalność handlowo- rozrywkowa	Pozycje nieprzy- pisane	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	60 422	1 160	15	603	-	62 200
Przychody ze sprzedaży towarów	18	1 222	-	337	-	1 577
Zmiana stanu produktów	(334)	(76)	1	5	36	(368)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	254	-	-	-	-	254
Koszty operacyjne	27 296	17 931	3 731	1 520	-	50 478
Wartość sprzedanych towarów	-	348	-	113	-	461
Zysk / strata na sprzedaży	33 064	(15 973)	(3 715)	(688)	36	12 724
Wynik na nieruchomościach	(25 458)	-	-	-	-	(25 458)
Wynik ze zbycia nieruchomości	(2 867)	-	-	-	-	(2 867)
Pozostałe przychody operacyjne	1 425	57	3	1	7	1 493
Pozostałe koszty operacyjne	4 186	3 866	107	15	88	8 262
Zysk / strata na działalności operacyjnej	1 978	(19 782)	(3 819)	(702)	(45)	(22 370)
Przychody finansowe	2 831	60	17	-	139	3 047
Koszty finansowe	25 189	735	1 019	1	12 710	39 654
Zysk/ strata brutto	(20 380)	(20 457)	(4 821)	(703)	(12 616)	(58 977)
Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 31.12.2014 r.						
Aktywa ogółem	863 012	107 911	18 360	458	40 707	1 030 448
Zobowiązania ogółem	488 927	3 746	6 344	269	144 941	644 227
Odpisy aktualizujące należności	12 809	17 525	519	-	580	31 433
Odpisy aktualizujące nieruchomości	2 539	-	-	-	-	2 539
Odpisy aktualizujące zapasy	-	11 233	-	-	-	11 233
Razem odpisy aktualizujące	15 348	28 758	519	-	580	45 205
Pozostałe informacje wg segmentów działalności za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.						
Amortyzacja	176	819	29	-	-	1 024
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne	217	98	7 384	-	-	7 699
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	3 944	3 443	517	-	37	7 941
Razem kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	(455)	(67)	-	-	-	(522)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. (w tys. PLN)

Pozycje nieprzypisane do segmentów w 2014 r.	Kwota	Objaśnienie
Zmiana stanu produktów	36	dotyczy jednostki dominującej: zmiana stanu innych rozliczeń międzyokresowych
Pozostałe przychody operacyjne	7	dotyczy jednostki dominującej: przychody z tytułu spraw sądowych
Pozostałe koszty operacyjne	88 (3 tys. zł)	dotyczy jednostki dominującej: koszty niektórych spraw sądowych (85 tys. zł), darowizna (3 tys. zł)
Przychody finansowe	139	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od posiadanych obligacji (-32 tys. zł), odsetki od pożyczek udzielonych (80 tys. zł), zysk z wykupu posiadanych obligacji przez Profes Development Sp. z o.o. (91 tys. zł)
Koszty finansowe	12 710	odsetki od pożyczek (1.339 tys. zł), odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę (37 tys. zł), odsetki od zobowiązań (74 tys. zł)
Aktywa ogółem	40 707 tys. zł	dotyczy jednostki dominującej: posiadane akcje jednostki obcej (24 tys. zł), pożyczki udzielone (864 tys. zł), aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (38 390 tys. zł), należności z tytułu ceł, podatków i ubezpieczeń (338 tys. zł), inne należności nie dotyczące segmentów (770 tys. zł), środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i inne środki pieniężne (174 tys. zł), część rozliczeń międzyokresowych (147 tys. zł)
Zobowiązania ogółem	144 941	dotyczy jednostki dominującej: rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (4.774 tys. zł), zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (126.717 tys. zł), zobowiązania z tytułu pożyczek (8.198 tys. zł), zobowiązania z tytułu ceł, podatków i innych świadczeń (3.889 tys. zł), zobowiązania z tytułu wynagrodzeń (542 tys. zł), inne zobowiązania nieprzypisane do segmentów (821 tys. zł)
Odpisy aktualizujące należności	580	dotyczy jednostki dominującej: odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę
Kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	37	dotyczy jednostki dominującej: odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę

Informacje dotyczące obszarów geograficznych

Wszystkie przychody od klientów zewnętrznych były generowane w Polsce.

Aktywa trwałe o wartości 12.926 tys. PLN, które stanowią środki trwałe w budowie dotyczą zakupionego zakładu utylizacji odpadów i znajdują się w Szkocji. Pozostałe aktywa trwałe posiadane przez Grupę znajdują się w Polsce.

Informacje dotyczące głównych klientów

Poniższa tabela prezentuje kwoty (w tys. PLN) przychodów od zewnętrznych klientów przekraczających 10 % przychodów ogółem w poszczególnych latach:

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody od Klienta nr 1	-	93 442
Przychody od Klienta nr 2	10 708	-

Przychody od Klienta nr 1 oraz nr 2 są wykazane w segmencie najem nieruchomości.

Przychody od Klienta nr 1 są wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym netto tzn. po potrąceniu kosztów/wartości sprzedaży w pozycji 'wynik na nieruchomościach', natomiast przychody od klienta nr 2 są wykazane w pozycji 'przychody ze sprzedaży produktów i usług' oraz 'pozostałe przychody operacyjne'.

Dodatkowe noty objaśniające

1. INFORMACJE OGÓLNE

Grupa Kapitałowa RANK PROGRESS („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z jednostki dominującej Rank Progress S.A. i jej spółek zależnych.

RANK PROGRESS S.A. powstała w wyniku podjętej uchwały wspólników spółki Bartnicki, Mrocza E.F. RANK PROGRESS Spółka jawna z dnia 1 października 2007 poprzez przekształcenie ze spółki jawnej w spółkę akcyjną. Spółka akcyjna została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 10 października 2007 roku.

Siedzibą jednostki dominującej oraz adresem zarejestrowanego biura jest Legnica, ulica Złotoryjska 63. Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej zarejestrowanej w Polsce i aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu pod numerem KRS 0000290520.

Rank Progress S.A. nie jest jednostką zależną od innej jednostki, jest jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania jednostki dominującej jest:

- świadczenie usług zarządzania jednostkom zależnym związanych przede wszystkim z prowadzeniem procesów inwestycyjnych,
- finansowanie i pozyskiwanie środków na rzecz jednostek zależnych.

Grupa Kapitałowa koncentruje swoją obecną i przyszłą działalność na realizowaniu czterech kategorii projektów z zakresu rynku nieruchomości:

- wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe,
- śródmiejskie galerie handlowe,
- obiekty o funkcji mieszanej tj. mieszkaniowo-usługowo-biurowej,
- wysoko rentowne krótkoterminowe projekty inwestycyjne.

Grupa także, od kilku lat, pracuje nad wdrożeniem i uruchomieniem zakładów przetwarzania odpadów komunalnych i przemysłowych oraz prowadzi, w niewielkim stopniu, działalność rozrywkowo-usługową (park rozrywki, kręgielnia, przedszkole) oraz handlową (handel detaliczny artykułami spożywczymi i przemysłowymi).

Na jednostkę dominującą oraz całą Grupę znaczący wpływ ma Pan Jan Mrocza, który bezpośrednio i pośrednio posiada 40,75% udziału głosów na Walnym Zgromadzeniu.

2. SKŁAD GRUPY I OGRANICZENIA W DYSPONOWANIU AKTYWAMI

W skład Grupy, oprócz jednostki dominującej, w kolejnych latach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wchodziły spółki zależne:

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy w 2015	Udział Grupy w 2014
1	E.F. Progress I Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
2	E.F. Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
3	E.F. Progress III Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
4	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
5	E.F. Progress VI Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
6	E.F. Progress VII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
7	E.F. Progress X Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
8	E.F. Progress XI Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
9	E.F. Progress XII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
10	E.F. Progress XIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
11	Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
12	Progress III Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. (w tys. PLN)

13	Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
14	Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
15	Progress VII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
16	Progress VIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
17	Progress IX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
18	Progress X Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
19	Progress XI Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
20	Progress XII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
21	Progress XIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
22	Progress XIV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
23	Progress XV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
24	Progress XVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
25	Progress XVIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
26	Progress XIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
27	Progress XXI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
28	Progress XXII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
29	Progress XXIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
30	Progress XXIV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
31	Progress XXV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
32	Progress XXVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
33	Progress XXVII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
34	Progress XXIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
35	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Legnica	100 %	100%
36	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
37	Gemar Umech Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
38	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
39	Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
40	Rank Recycling Scotland Limited	Glasgow, Szkocja	100%	100%
41	Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica S.K.A. (dawniej E.F. Progress XI Sp. z o.o. – S.K.A.)	Warszawa	100%	100%
42	Progress XIV Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
43	Progress XV Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
44	Progress XVIII Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	100%
45	Progress XIX Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	100%
46	Progress XIV Sp. z o.o. Galeria S.K.A.	Legnica	100%	100%
47	Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A.	Warszawa	100%	100%
48	Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice S.K.A .	Warszawa	100%	100%
49	Progress XXIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A.	Warszawa	100%	100%
50	RP Energy Sp. z o.o.	Warszawa	90%	90%
51	RP Alternative Energy Limited	Cypr	100%	100%

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest budowa i wynajem nieruchomości oraz handel nieruchomościami. Jedynie spółki Rank Recycling Energy Sp. z o.o., Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o., Rank Recycling Scotland Limited, RP Energy Sp. z o.o. oraz RP Alternative Energy Limited zajmują się działalnością polegającą na rozwoju projektów z zakresu budowy zakładów przetwarzania odpadów przemysłowych i komunalnych, natomiast spółki Progress XVIII Sp. z o.o. – S.K.A. oraz Progress XXIX Sp. z o.o. zajmują się działalnością handlową i handlowo-rozrywkową.

Wszystkie sprawozdania finansowe spółek zależnych, z wyjątkiem E.F. Progress IV Sp. z o.o. w likwidacji, zostały skonsolidowane metodą pełną. Wystąpiły udziały niekontrolujące, które należą do wspólnika spółki RP Energy Sp. z o.o. Ww. udziały niekontrolujące są nieistotne dla Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. Grupa Kapitałowa sprawuje kontrolę nad wszystkimi jednostkami zależnymi na podstawie posiadanych udziałów i głosów w tych jednostkach. Wszystkie spółki zależne, z wyjątkiem RP Energy Sp. z o.o., są w 100%-owym posiadaniu bezpośrednim i pośrednim jednostki dominującej.

W dniu 21 lipca 2015 r. została założona spółka E.F. Progress XIII Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy. Spółka została zarejestrowana w właściwym sądzie w dniu 19 sierpnia 2015 r.

W dniu 21 lipca 2015 r. spółki E.F. Progress XI Sp. z o.o., Progress XXIII Sp. z o.o. oraz Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA zmieniły siedziby na Warszawę. W dniu 25 sierpnia 2015 r. dla Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, w dniu 15 września 2015 r. dla Progress XXIII Sp. z o.o. oraz w dniu 12 października 2015 r. dla E.F. Progress XI Sp. z o.o. zmiana siedziby została zarejestrowana przez właściwy sąd.

W dniu 24 kwietnia 2015 r. została zarejestrowana w KRS spółka RP Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 17 marca 2015 r. spółki Progress VII Sp. z o.o. oraz Progress VIII Sp. z o.o. zmieniły siedziby na Warszawę. Zmiana została zarejestrowana przez właściwy Sąd odpowiednio w dniach 24 oraz 21 kwietnia 2015 r.

W dniu 2 marca 2015 r. spółka E.F. Progress XI Sp. z o.o. S.K.A. zmieniła nazwę na Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica S.K.A. Zmiana została zarejestrowana przez właściwy Sąd w dniu 13 kwietnia 2015 r.

W dniu 17 grudnia 2014 r. spółka Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. zmieniła nazwę na Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. Zmiana została zarejestrowana przez właściwy Sąd w dniu 17 lutego 2015 r.

Grupa sprawuje także współkontrolę nad dwoma ustaleniami umownymi stanowiącymi wspólne przedsięwzięcie, w których posiada 50% udziałów i głosów: NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. oraz Progress XVII Sp. z o.o., które w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały skonsolidowane metodą praw własności. W dniu 16 grudnia 2015 r. inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu Progress XVII Sp. z o.o. została przewłaszczona na zabezpieczenie pożyczki otrzymanej przez jednostkę dominującą. W związku ze spłatą ww. pożyczki w dniu 8 lutego 2016 r., na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skonsolidowanego Progress XVII Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie Grupy Kapitałowej.

W Grupie Kapitałowej występują znaczące ograniczenia możliwości dostępu do aktywów lub ich używania oraz rozliczania wzajemnych zobowiązań jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Występujące ograniczenia możliwości transferu środków pieniężnych lub innych aktywów przez jednostkę dominującą lub jej jednostki zależne z innych jednostek w ramach Grupy Kapitałowej wynikają przede wszystkim z umów kredytowych podpisanych w celu sfinansowania nieruchomości i związanymi z nimi innymi umowami, które służą zabezpieczeniu wykonania umów kredytowych np. umowami podporządkowania spłacie kredytu wewnątrzgrupowych wierzytelności.

Poniżej ujmujemy umowy i zobowiązania ograniczające możliwości dostępu do aktywów lub ich używania oraz rozliczania zobowiązań Grupy:

- Ograniczenia dotyczące jednostki zależnej Progress XXIII Sp. z o.o. związane są z umową kredytową o terminie spłaty do 24 listopada 2020 r. i stanowią: umowę podporządkowania wszelkich wierzytelności wynikających z wszelkich umów oraz tytułów prawnych wobec jednostki Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA oraz jednostki dominującej Rank Progress S.A., które na dzień bilansowy stanowią wartość 69.427 tys. PLN; blokadę na rachunkach bankowych, w których na dzień 31 grudnia 2015 r. zgromadzone są środki pieniężne o wartości 2.650 tys. PLN; zgodnie z umową kredytową bez zgody banku jednostka nie może wypłacić dywidendy; kredytobiorca nie sprzedaje, nie przeniesie, nie zbędzie ani w żaden inny sposób nie rozporządzi którymkolwiek ze swoich aktywów na warunkach, zgodnie z którymi są one lub mogą być najmowane lub ponownie nabyte przez kredytobiorcę; nie sprzedaje, nie przeniesie ani w żaden inny sposób nie zbędzie którejkolwiek ze swoich wierzytelności; kredytobiorca nie zawrze pojedynczej transakcji ani serii transakcji sprzedaży, najmu, dzierżawy, przeniesienia lub innego zbycia całości lub jakiegokolwiek części nieruchomości lub innego majątku istotnego dla utrzymania i eksploatacji budynków; kredytobiorca bez uprzedniej zgody kredytodawcy nie udzieli żadnych pożyczek, kredytów i gwarancji ani nie przejmie odpowiedzialności na rzecz jakichkolwiek osób ani dobrowolnie nie zaciągnie żadnej innej odpowiedzialności, faktycznej ani warunkowej, w odniesieniu do jakichkolwiek zobowiązań innych osób, z wyjątkiem dokonywanych w ramach zwykłego zarządu Kredytobiorcy;
- Ograniczenia dotyczące jednostki zależnej Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA związane są z umową kredytową o terminie spłaty do 29 listopada 2018 r. i stanowią: umowę podporządkowania spłaty pożyczek udzielonych ww. jednostce zależnej przez Progress XV Sp. z o.o., Progress XXI Sp. z o.o. oraz jednostki dominującej Rank Progress S.A. które na dzień bilansowy stanowią wartość 4 tys. PLN; umowę podporządkowania wypłaty dywidendy akcjonariuszom jednostki stanowiącym spółki Progress XXI Sp. z o.o. oraz Progress XV Sp. z o.o.; zobowiązanie się spółki

do utrzymywania kaucji na rachunkach bankowych, w których na dzień 31 grudnia 2015 r. zgromadzone są środki pieniężne o wartości 863 tys. PLN; kredytobiorca bez pisemnej zgody banku nie rozporządzi jakimkolwiek składnikiem swego majątku, stanowiącym zabezpieczenie spłaty wiarytelności banku, dodatkowo m.in. bez zgody banku nie udzieli pożyczki;

- Ograniczenia dotyczące jednostki zależnej Progress XI Sp. z o.o. związane są z umową kredytową o terminie spłaty do 30 czerwca 2027 r. i stanowią: umowę podporządkowania wszelkich wiarytelności wynikających z wszelkich umów - wobec jednostki E.F. Progress VI Sp. z o.o. oraz jednostki dominującej Rank Progress S.A., które na dzień bilansowy wynosiły 640 tys. PLN; blokadę na rachunkach bankowych, w których na dzień 31 grudnia 2015 r. zgromadzone są środki pieniężne o wartości 1.538 tys. PLN, zgodnie z umową kredytową bez zgody banku jednostka nie może wypłacić dywidendy; kredytobiorca nie sprzedaje, nie przeniesie, ani w żaden inny sposób nie rozporządzi aktywami o wartości przekraczającej kwotę 500 tys. PLN; nie sprzedaje, nie przeniesie ani w żaden inny sposób nie rozporządzi swoimi wiarytelnościami z prawem regresu; kredytobiorca nie zawrze pojedynczej transakcji ani serii transakcji sprzedaży, najmu, dzierżawy, przeniesienia lub innego zbycia całości lub jakiegokolwiek części nieruchomości lub innego majątku istotnego dla utrzymania i eksploatacji budynków; kredytobiorca bez uprzedniej zgody kredytodawcy nie udzieli żadnych pożyczek, kredytów i gwarancji (z wyjątkiem pożyczek, kredytów i gwarancji do łącznej kwoty 500 tys. PLN oraz z wyjątkiem dokonywanych w ramach zwykłego zarządu kredytobiorcy);
- Ograniczenia dotyczące jednostki zależnej Progress XIII Sp. z o.o. związane są z umowami kredytowymi o terminie spłaty do 31 grudnia 2019 r. i stanowią: umowę podporządkowania wszelkich wiarytelności wobec jednostki Progress XII Sp. z o.o. oraz jednostki dominującej Rank Progress S.A. wynikające m.in. z umów pożyczek oraz umów w sprawie wynagrodzenia za udzielane poręczenia, ww. zobowiązania na dzień bilansowy stanowią wartość 17.571 tys. PLN; blokadę na rachunkach bankowych, w których na dzień 31 grudnia 2015 r. zgromadzone są zablokowane środki pieniężne o wartości 762 tys. PLN; zgodnie z umową kredytową bez zgody banku jednostka nie może wypłacić dywidendy; kredytobiorca nie może bez zgody banku zbyć składników aktywów, których łączna wartość księgowa netto w ciągu danego roku obrotowego przekroczy 2 mln PLN;
- Ograniczenia dotyczące jednostki zależnej E.F. Progress XI Sp. z o.o. związane są z umową kredytową o terminie spłaty do 20 września 2029 r. i stanowią: umowę wsparcia podporządkowującą m.in. - wypłatę dywidendy oraz podporządkowania wszelkich wiarytelności jednostki dominującej Rank Progress S.A, które na dzień bilansowy stanowią wartość 162 tys. PLN; zobowiązanie się spółki do utrzymywania kaucji na rachunkach bankowych oraz blokad na rachunkach bankowych, w których na dzień 31 grudnia 2015 r. zgromadzone są zablokowane środki pieniężne o wartości 497 tys. PLN;
- Ograniczenie dotyczące jednostki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. związane jest z umową kredytową o terminie spłaty do 1 lutego 2032 r.; zgodnie z umową kredytową bez zgody banku jednostka nie może wypłacić dywidendy powyżej 50% kwoty wypracowanego zysku;
- Ograniczenia dotyczące jednostki zależnej Progress XXIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA związane są z umową kredytową o terminie spłaty do 20 maja 2030 r. i stanowią: umowę podporządkowania pożyczek i innych płatności udzielonych ww. jednostce zależnej przez Progress IX Sp. z o.o. oraz E.F. Progress VI Sp. z o.o., które na dzień bilansowy stanowią wartość 97 tys. PLN; umowę wsparcia podporządkowującą m.in. - wypłatę dywidendy oraz podporządkowania wszelkich wiarytelności i pożyczek współników Progress XXIV Sp. z o.o. oraz Progress XV Sp. z o.o., z wyjątkiem płatności związanych z projektem i przewidzianych w budżecie projektu, ww. podporządkowane wiarytelności na dzień bilansowy stanowią wartość 44 tys. PLN; blokadę na zastrzeżonych rachunkach bankowych oraz zobowiązanie się spółki do utrzymywania rezerwy obsługi długu na rachunku bankowym, na ww. rachunkach na dzień 31 grudnia 2015 r. są zgromadzone środki pieniężne o wartości 249 tys. PLN; kredytobiorca bez zgody banku m.in. nie udzieli pożyczki, nie udzieli poręczenia ani w żaden inny sposób nie stanie się odpowiedzialny za jakiegokolwiek zadłużenie lub zobowiązanie innej osoby lub podmiotu gospodarczego, nie dokona inwestycji finansowych w sposób inny niż uzgodniony z bankiem, nie dokona jakichkolwiek inwestycji rzeczowych czy też w nieruchomości, nie przeprowadzi remontów w sposób inny niż uzgodniony z bankiem o wartości przekraczającej łącznie 200 tys. PLN.

3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca połączenie jednostki z Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. z innym podmiotem gospodarczym. Wszystkie spółki zależne i współzależne za wyjątkiem spółek E.F. Progress XI Sp. z o.o. oraz Gemar-Umech Sp. z o.o. zostały założone lub współzałożone przez jednostkę dominującą lub jej jednostkę zależną.

4. SKŁAD ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Skład Zarządu jednostki dominującej na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Jan Mrocza – Prezes Zarządu.

W dniu 30 października 2015 r. Pan Dariusz Domszy i Pan Mariusz Kaczmarek złożyli rezygnację ze sprawowania odpowiednio funkcji Wiceprezesa Zarządu oraz Członka Zarządu. Zmiana została zarejestrowana przez właściwy sąd w dniu 20 listopada 2015 r.

Od dnia 31 października 2015 r. Zarząd Spółki, z uwagi na jednoosobowy skład, jest zarządem kadłubowym. Jednakże zgodnie z §5 pkt 5.3.1 Statutu Spółki Prezes Zarządu może jednoosobowo (samodzielnie) składać i podpisywać oświadczenia w imieniu Spółki i pomimo zmniejszonego składu organu Prezes Jan Mrocza posiada pełną możliwość kierowania Spółką oraz podejmowania uchwał i reprezentowania jej na zewnątrz. Zarząd ze względu na jednoosobowy skład nie spełnia wymogu zawartego w §5 pkt 5.2.1 Statutu Spółki. Jednak w opinii Spółki w oparciu o §5 pkt 5.3.1 Statutu Spółki oraz o dostępne opinie prawne, mimo iż zarząd taki jest zarządem kadłubowym tj. organem w składzie mniejszym od przewidzianego w statucie, to w dalszym ciągu posiada uprawnienia tego organu.

5. SKŁAD RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Skład Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Marcin Gutowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Paweł Puterko – Wiceprezes Rady Nadzorczej,
- Piotr Kowalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Chełchowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Leszek Stypułkowski – Członek Rady Nadzorczej.

Pan Paweł Puterko został wybrany na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29 października 2015 r. Pan Mariusz Sawoniewski oraz Pan Tomasz Janicki zostali odwołani ze składu Rady Nadzorczej uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 26 czerwca 2015 r. Ww. zmiany zostały zarejestrowane przez właściwy sąd w dniu 16 listopada 2015 r.

6. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 21 marca 2016 r.

7. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej RANK PROGRESS S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej i mającymi zastosowanie do sprawozdawczości rocznej, a w zakresie nie uregulowanym w tych Standardach stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnic między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej ("KIMSF").

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową w dającej się przewidzieć przyszłości. Grupa Kapitałowa mając na uwadze zachowanie zdolności do kontynuowania działalności dokonała analizy ryzyka płynności, co zostało opisane w punkcie 38. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy Rank Progress S.A.

8. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (z wyjątkiem Rank Recycling Scotland Limited z siedzibą w Glasgow w Szkocji, którego walutą sprawozdawczą jest GBP oraz z wyjątkiem RP Alternative Energy Limited z siedzibą na Cyprze, którego walutą sprawozdawczą jest EUR) oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („tys. PLN”).

9. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF/MSR oraz interpretacje KIMSF, które zostały przyjęte w UE do stosowania i które Grupa zastosowała od 1 stycznia 2015 r.:

- KIMSF 21 (nowa interpretacja) „Opłaty publiczne”, interpretacja do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe” wyjaśnia, że zdarzeniem skutkującym powstaniem zobowiązania do uiszczenia opłaty publicznej jest działalność podlegająca opłacie publicznej określona w odpowiednich przepisach prawnych; data wejścia w życie 17 czerwiec 2014 r. lub później,

- Zmiany do różnych standardów w odniesieniu do corocznych zmian MSSF w okresie 2011-2013 - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF opublikowane w dniu 12 grudnia 2013 r., data wejścia w życie 1 lipca 2014 lub później; data zastosowania najpóźniej wraz z rozpoczęciem pierwszego roku obrotowego rozpoczynającego się w dniu wejścia w życie Rozporządzenia Komisji UE lub później (dzień wejścia w życie ww. Rozporządzenia 21 grudnia 2014 r.),

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF/MSR oraz interpretacje KIMSF, które zostały przyjęte w UE do stosowania i które Grupa stosuje od 1 stycznia 2016 r.:

- MSR 27 (zmiana) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zmiana umożliwi jednostkom stosowanie metody praw własności, jako jednej z opcjonalnych metod ujmowania inwestycji w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych w ich jednostkowych sprawozdaniach finansowych, data wejścia w życie 1 styczeń 2016 r. lub później; data zastosowania 1 styczeń 2016 r. lub później,

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” zmiana w odniesieniu do ujawnień; data wejścia w życie 1 styczeń 2016 r. lub później; data zastosowania 1 styczeń 2016 r. lub później,

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014) dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa; data wejścia w życie 1 styczeń 2016 r. lub później; data zastosowania 1 styczeń 2016 r. lub później,

- MSR 16 (zmiana) „Rzeczowe aktywa trwałe”, MSR 38 (zmiana) „Wartości niematerialne”, zmiana stanowi dodatkowe wyjaśnienia w stosunku do dozwolonych do stosowania metod amortyzacji, celem zmian jest wskazanie, że metoda naliczania umorzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych oparta na przychodach nie jest właściwa, jednak w przypadku wartości niematerialnych metoda ta może być zastosowana w określonych okolicznościach, data wejścia w życie 1 styczeń 2016 r. lub później; data zastosowania 1 styczeń 2016 r. lub później,

- MSSF 11 (zmiana) „Wspólne ustalenia umowne”, celem zmian jest przedstawienie szczegółowych wytycznych wyjaśniających sposób ujęcia transakcji nabycia udziałów we wspólnych działaniach, które stanowią przedsięwzięcie. Zmiany wymagają, aby stosować zasady identyczne do tych, które stosowane są w przypadku połączeń jednostek; data wejścia w życie 1 styczeń 2016 r. lub później; data zastosowania 1 styczeń 2016 r. lub później,

- MSR 16 (zmiana) „Rzeczowe aktywa trwałe”, MSR 41 (zmiana) „Rolnictwo”, zmiana wskazuje, że rośliny produkcyjne powinny być ujmowane w taki sam sposób jak rzeczowe aktywa trwałe w zakresie MSR 16. W związku z powyższym rośliny produkcyjne należy rozpatrywać poprzez pryzmat MSR 16, zamiast MSR 41. Produkty rolne wytwarzane przez rośliny produkcyjne nadal podlegają pod zakres MSR 41; data wejścia w życie 1 styczeń 2016 r. lub później; data zastosowania 1 styczeń 2016 r. lub później,

- MSR 19 (zmiana) „Świadczenia pracownicze”; zmiana dotyczy zastosowania standardu do składek od pracowników lub osób trzecich płaconych na rzecz programu określonych świadczeń, celem zmian jest

uproszczenie rozliczania składek, które są niezależne od liczby przepracowanych lat pracy; data wejścia w życie 1 lipiec 2014 r. lub później; data zastosowania 1 luty 2015 r. lub później,

•Zmiany do różnych standardów w odniesieniu do corocznych zmian MSSF w okresie 2010-2012 - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF opublikowane w dniu 12 grudnia 2013 r., data wejścia w życie 1 lipca 2014 lub później; data zastosowania 1 luty 2015 r. lub później.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR). Poniższe interpretacje według stanu na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze przyjęte w UE do stosowania:

•MSSF 9 (nowy standard) „Instrumenty finansowe” opublikowany w dniu 24 lipca 2014 r., standard jest efektem pierwszej części prac RMSR, prowadzących do zastąpienia MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, obejmuje głównie dwa aspekty rachunkowości instrumentów finansowych – klasyfikację i wycenę aktywów finansowych, RMSR prowadzi dalsze prace nad rachunkowością instrumentów finansowych obejmującą między innymi takie obszary jak: utrata wartości, rachunkowość zabezpieczeń, zobowiązania finansowe, usuwanie ze sprawozdania z sytuacji finansowej; data wejścia w życie 1 stycznia 2018 r. lub później,

•MSSF 14 (nowy standard) „Działalność o regulowanych cenach”, celem standardu jest zwiększenie porównywalności sprawozdań finansowych jednostek zaangażowanych w działalność podlegającą regulacji cen; data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r. lub później,

•MSSF 15 (nowy standard) „Przychody z tytułu umów z klientami” określa nowe zasady regulujące ujmowanie przychodów w sprawozdaniach finansowych, nowy standard zastąpi MSR 18 „Przychody” oraz MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” i interpretacje związane z ujmowaniem przychodów. Podstawową zasadą nowych regulacji jest rozpoznanie przychodu odzwierciedlającego transfer towarów lub usług na rzecz klientów w kwocie odpowiadającej wynagrodzeniu (tj. płatności), jakiego jednostka spodziewa się w zamian za te towary lub usługi. Zgodnie z nowymi regulacjami przychód powstaje w momencie, gdy kontrola nad towarami lub usługami przechodzi w ręce klienta. Nowy standard odnosi się również do zmian w zakresie ujawnień w sprawozdaniu finansowym oraz do sytuacji, gdy wysokość przychodu jest zmienna; data wejścia w życie 1 stycznia 2018 r. lub później,

•Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zmiany dotyczą transakcji sprzedaży bądź wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub jednostką będącą wspólnym przedsięwzięciem. Główną konsekwencją zmian jest to, że pełny zysk lub stratę ujmuje się, gdy transakcja dotyczy przedsięwzięcia. Częściowe zyski lub straty ujmuje się wtedy, gdy transakcja dotyczy aktywów, które nie stanowią przedsięwzięcia, nawet, jeśli te aktywa znajdują się w jednostce zależnej; data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r. lub później,

•Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach:” zmiana dotyczy jednostek inwestycyjnych i zastosowania zwolnienia ich z konsolidacji; data wejścia w życie 1 stycznia 2016 r. lub później.

Zarząd jednostki dominującej jest w trakcie oszacowywania wpływu nowych regulacji.

10. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji niniejszego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Klasyfikacja umów leasingu

Grupa jest stroną umów leasingu, które zdaniem Zarządu spełniają warunki umów leasingu finansowego.

Aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się przy zastosowaniu stawek podatkowych, które według obowiązujących przepisów będą stosowane na moment zrealizowania aktywa lub rozwiązania rezerwy, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy. Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Szacunki te opierają się na prognozowanych cyklach życia poszczególnych składników środków trwałych, które mogą ulec zmianie w przyszłości.

Wycena w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne wg modelu wartości godziwej korzystając z wyceny profesjonalnych rzeczoznawców. Nieruchomości inwestycyjne w budowie do momentu, aż nie jest możliwe ustalenie wiarygodnej wartości godziwej są wyceniane wg kosztu wytworzenia/ ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Odpis aktualizujący wartość należności

Grupa dokonuje aktualizacji wartości należności na podstawie oceny prawdopodobieństwa uzyskania wpływów z tytułu przeterminowanych należności i pożyczek udzielonych i szacuje wartość utraconych wpływów, na które tworzy odpisy aktualizujące.

Odpis aktualizujący wartość zapasów

Grupa dokonuje aktualizacji wartości zapasów na podstawie oceny prawdopodobieństwa uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych i szacuje wartość obecną zapasów, tworząc odpisy aktualizujące doprowadzające wartość zapasów do możliwych do uzyskania cen rynkowych. W szczególności odpisy aktualizujące są ujmowane w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż i ustalone na podstawie operatów szacunkowych przygotowanych okresowo przez niezależnych rzeczoznawców.

Wartość godziwa instrumentów pochodnych

Wartość godziwą pochodnych instrumentów finansowych, nienotowanych na aktywnych rynkach (kontrakty forward), Grupa ustaliła na podstawie wycen uzyskanych z banków, z którymi zawarła te kontrakty. Wyceny uwzględniają zdyskontowane przyszłe przepływy generowane przez te instrumenty oraz przewidywane kursy walut obcych.

11. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych polskich a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tys. złotych polskich.

Zasady konsolidacji

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Jednostka dominująca i jednostki zależne sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości („PSR”), dlatego na potrzeby konsolidacji dostosowywane są do MSSF.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski i straty wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane do dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba, że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy jednostka ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną danej jednostki.

Udziały niekontrolujące w aktywach netto (z wyłączeniem wartości firmy) konsolidowanych podmiotów zależnych prezentowane są w odrębnej pozycji kapitału własnego „Udziały niekontrolujące”. Na udziały niekontrolujące składają się wartości udziałów na dzień połączenia jednostek gospodarczych oraz udziały niekontrolujące w zmianach w kapitale własnym począwszy od daty połączenia. Łączne całkowite dochody są przypisywane do udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

Połączenia jednostek gospodarczych

Przejęcia jednostek zależnych rozlicza się metodą przejęcia. Zapłatę przekazaną w ramach połączenia jednostek wycenia się w zagregowanej wartości godziwej przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Koszty bezpośrednio związane z połączeniem jednostek stanowią koszt okresu, w którym te koszty są ponoszone w zamian za otrzymane usługi z wyjątkiem kosztu emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych, które ujmuje się zgodnie z MSR 32 i MSR 39. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” ujmuje się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych, jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanych na dzień przejęcia.

Wartość firmy ujmuje się początkowo, jako składnik aktywów po koszcie, a następnie wycenia według kosztu pomniejszonego o skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są definiowane jako grunt, budynek lub część budynku, którą Grupa traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości. Warunkiem ujęcia w tej pozycji bilansu jest prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danej nieruchomości oraz możliwość wiarygodnego ustalenia ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów w tym okresie, w którym powstały.

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

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/ wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Środki trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Do czasu zakończenia budowy lub wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych są one wykazywane w pozycji nieruchomości jako nieruchomości w budowie. Wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy jest początkowo ustalana wg kosztu wytworzenia/ ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości do momentu aż można wiarygodnie ustalić jej wartość godziwą. W momencie przejścia na wycenę wg wartości godziwej ewentualny zysk/strata z przeszacowania jest odnoszona w ciężar wyniku danego okresu.

Środki trwałe

Środki trwałe nabyte w oddzielnych transakcjach wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Amortyzację nalicza się metodą liniową w przewidywanym okresie użytkowania tych aktywów. Szacunkowy okres użytkowania oraz amortyzacja podlegają weryfikacji na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian tych szacunków odnoszone są do przyszłych okresów.

Aktywa utrzymywane na podstawie umowy leasingu finansowego amortyzuje się przez okres ich przewidywanego użytkowania ekonomicznego na takich samych zasadach jak aktywa własne, jeśli istnieje wystarczająca pewność uzyskania tytułu własności przed końcem okresu leasingu. W przeciwnym wypadku aktywa te amortyzuje się nie dłużej jednak niż okres trwania leasingu.

Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży / likwidacji lub zaprzestania użytkowania pozycji rzeczowych aktywów trwałych określa się, jako różnicę między przychodami ze sprzedaży, a wartością bilansową tych pozycji i ujmuje się je w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnych transakcjach wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Amortyzację nalicza się metodą liniową w przewidywanym okresie użytkowania tych aktywów. Szacunkowy okres użytkowania oraz amortyzacja podlegają weryfikacji na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian tych szacunków odnoszone są do przyszłych okresów.

Wartości niematerialne przejęte przy połączeniu jednostek gospodarczych identyfikuje się i ujmuje odrębnie od wartości firmy, jeśli spełniają one definicję wartości niematerialnych i prawnych, a ich wartość godziwą da się wiarygodnie wycenić. Koszt takich aktywów odpowiada ich wartości godziwej na dzień przejęcia.

Po początkowym ujęciu wartości takie wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości w taki sam sposób, jak wartości niematerialne i prawne nabyte w oddzielnych transakcjach.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje przeglądu wartości bilansowych posiadanego majątku trwałego i wartości niematerialnych w celu stwierdzenia, czy nie występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Jeżeli stwierdzono istnienie takich przesłanek, szacowana jest wartość odzyskiwalna danego składnika aktywów, w celu ustalenia potencjalnego odpisu z tego tytułu.

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Podatek odroczony oblicza się metodą zobowiązań bilansowych jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości, odnosząc się do różnic między wartościami bilansowymi aktywów i pasywów,

a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do obliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwę na podatek odroczony ujmuje się od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej prawdopodobne jest pomniejszenie przyszłych zysków podatkowych o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Pozycja aktywów lub zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego nie powstaje, jeśli różnica przejściowa powstaje z tytułu wartości firmy lub z tytułu pierwotnego ujęcia (poza sytuacją ujęcia po połączeniu jednostek gospodarczych) innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie wpływa ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy.

Rezerwę na podatek odroczony ujmuje się od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w jednostki zależne, stowarzyszone i udziały we wspólnych przedsięwzięciach, chyba, że Grupa jest zdolna kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci. Aktywa z tytułu podatku odroczonego wynikające z przejściowych różnic w odliczeniach związanych z takimi inwestycjami i udziałami ujmuje się w zakresie odpowiadającym prawdopodobnym zyskom podlegającym opodatkowaniu, które będzie można skompensować różnicami przejściowymi, jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że w przewidywalnej przyszłości różnice te się odwrócą.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega przeglądowi na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla odzyskania składnika aktywów lub jego części, wartość tę należy odpowiednio pomniejszyć.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego oblicza się przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne, zgodnie z przepisami (stawkami) podatkowymi obowiązującymi prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy. Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego odzwierciedla konsekwencje podatkowe sposobu, w jaki Grupa spodziewa się odzyskać lub rozliczyć wartość bilansową aktywów i zobowiązań na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego kompensuje się w przypadku wystąpienia prawa do kompensaty bieżących pozycji aktywów i zobowiązań podatkowych, o ile te pozycje są opodatkowane przez ten sam organ podatkowy, a Grupa chce rozliczać swoje bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe na zasadzie netto.

Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcję w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy a następnie do sprzedaży lub jako towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż a koszty jego dostosowania do sprzedaży nie stanowią istotnej wartości. Wyroby gotowe obejmują również wytworzone i sprzedawane lokale mieszkalne i użytkowe. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe i pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 "Umowy o budowę". Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto przy sprzedaży.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizacyjnego na nieściągalne należności. Odpis aktualizacyjny na należności wątpliwe szacowany jest wówczas, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestaje być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy po kursie średnim NBP. Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji z obrotu walut obcych zalicza się w ciężar wyniku roku obrotowego.

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba, że są to instrumenty uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające lub umowy gwarancji finansowych. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są do aktywów obrotowych. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Pożyczki udzielone i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza cyklu obrotowego od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym cykl obrotowy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatkowo różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, odnosi się na kapitał rezerwy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

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

Rezerwy

Rezerwy wykazuje się w przypadku wystąpienia w Grupie bieżących zobowiązań (prawnych lub zwyczajowych) będących konsekwencją zdarzeń z przeszłości, konieczność uregulowania ich przez Grupę jest prawdopodobna, a wielkość tych zobowiązań można wiarygodnie wycenić.

Ujmowana kwota rezerwy odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy, z uwzględnieniem ryzyka i niepewności związanej z tym zobowiązaniem. W przypadku wyceny rezerwy metodą szacunkowych przepływów

pieniężnych koniecznych do rozliczenia bieżącego zobowiązania, jej wartość bilansowa odpowiada wartości bieżącej tych przepływów.

Jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że część lub całość korzyści ekonomicznych wymaganych do rozliczenia rezerwy będzie można odzyskać od strony trzeciej, należność tę ujmuje się jako składnik aktywów, jeśli prawdopodobieństwo odzyskania tej kwoty jest odpowiednio wysokie i da się ją wiarygodnie wycenić.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania handlowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Inne zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, wycenia się według wartości godziwej.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań wyznaczonych na pozycje zabezpieczone, które wyceniane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń lub zobowiązań zakwalifikowanych w momencie początkowego ujęcia jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zyski i straty są ujmowane w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w odpowiednich okresach w trakcie życia instrumentu metodą efektywnej stopy procentowej.

Kapitał własny

Kapitały własne oraz kapitał zapasowy wycenia się według wartości nominalnej. Różnice między wartością rynkową uzyskanej zapłaty a wartością nominalną akcji ujmuje się w kapitale zapasowym. Koszty emisji akcji związane z podwyższeniem kapitału zmniejszają kapitał zapasowy.

W ramach kapitału własnego Grupa wykazuje również w odrębnej pozycji udział niekontrolujący.

W pozycji „Zyski zatrzymane” Grupa ujawnia niepodzielone zyski z lat ubiegłych, wynik okresu oraz skutki przekształcenia ze spółki jawnej w spółkę akcyjną.

Ujęcie przychodów ze sprzedaży

Pod pojęciem przychodów i zysków rozumie się uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego albo zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób, niż wniesienie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Przychodem ze sprzedaży są należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży rzeczowych składników majątkowych i usług, pomniejszone o należny podatek od towarów i usług. Przychody ze sprzedaży ustala się w wartości wyrażonej w rzeczywistych cenach sprzedaży, po uwzględnieniu opustów, rabatów i bonusów.

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów są ujmowane, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy. Przychody ze sprzedaży usług budowlanych o okresie realizacji krótszym niż 6 miesięcy rozpoznawane są w momencie zakończenia wykonania usługi. Przychody ze sprzedaży Grupa ujmuje w wysokości prawdopodobnych korzyści otrzymanych z transakcji sprzedaży. Wszelkie warunkowe przychody z transakcji sprzedaży są ujmowane w momencie spełnienia się wszystkich istotnych warunków transakcji sprzedaży oraz istnieje wysokie prawdopodobieństwo wpływu odnośnych korzyści ekonomicznych do Grupy.

Grupa przyjęła zasadę, że moment przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści wynikającego z praw własności do inwestycji, produktów, towarów i materiałów następuje nie wcześniej niż w momencie zawarcia stosownego aktu notarialnego, jeśli transakcja sprzedaży tego wymaga. Dotyczy to głównie sprzedaży nieruchomości (gruntów i innych nieruchomości będących przedmiotem obrotu, jak wytworzonych przez Spółkę obiektów budowlanych, w tym lokali mieszkalnych).

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do zawartych umów.

Przychody z tytułu odsetek i dywidend

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo akcjonariuszy do otrzymania płatności.

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco według czasu powstawania, poprzez odniesienie do kwoty niespłaconego jeszcze kapitału i przy uwzględnieniu efektywnej stopy oprocentowania, czyli stopy efektywnie dyskontującej przyszłe wpływy pieniężne szacowane na oczekiwany okres użytkowania danego składnika aktywów do wartości bilansowej netto tego składnika.

Leasing

Leasing klasyfikuje się jako leasing finansowy, gdy w ramach zawartej umowy zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem przenoszone jest na leasingobiorcę. Wszelkie pozostałe rodzaje leasingu traktowane są jako leasing operacyjny.

Waluty obce

Walutą funkcjonalną Grupy jest złoty polski będący walutą podstawowego środowiska gospodarczego w jakim działa Grupa.

Transakcje przeprowadzane w walucie innej niż polski złoty polski ujmuje się po kursie waluty obowiązującym na dzień transakcji. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane według kursu obowiązującego na ten dzień, tj. kursu średniego ustalonego przez NBP. Aktywa i zobowiązania niepieniężne wyceniane w wartości godziwej i denominowane w walutach obcych wycenia się po kursie obowiązującym w dniu ustalenia wartości godziwej. Pozycje niepieniężne wyceniane według kosztu historycznego w walutach obcych nie podlegają powtórnemu przewalutowaniu.

Wszelkie różnice kursowe ujmuje się w sprawozdaniu z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych w okresie, w którym powstają, z wyjątkiem:

- różnic kursowych dotyczących aktywów w budowie przeznaczonych do przyszłego wykorzystania produkcyjnego, które włącza się do kosztów tych aktywów i traktuje jako korekty kosztów odsetkowych kredytów w walutach obcych,
- różnic kursowych wynikających z transakcji przeprowadzonych w celu zabezpieczenia przed określonym ryzykiem walutowym, różnic kursowych wynikających z pozycji pieniężnych należności lub zobowiązań względem jednostek zagranicznych, z którymi nie planuje się rozliczeń lub też takie rozliczenia nie są prawdopodobne, stanowiących część inwestycji netto w jednostkę zlokalizowaną za granicą i ujmowanych w kapitale rezerwowym na przeliczenia walut obcych oraz w zysku/stracie ze zbycia inwestycji netto.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
EUR	4,2615	4,2623
USD	3,9011	3,5072
GBP	5,7862	5,4648

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związanego z nabyciem lub wytworzeniem składników majątku wymagających dłuższego czasu, aby mogły być zdatne do użytkowania lub odsprzedaży, dodaje się do kosztów wytworzenia takich aktywów aż do momentu, w którym aktywa te są zasadniczo gotowe do zamierzonego użytkowania lub odsprzedaży. Przychody z inwestycji uzyskane w wyniku krótkoterminowego inwestowania pozyskanych środków zewnętrznych przed zainwestowaniem ich w omawiane aktywa pomniejszają wartość kosztów finansowania zewnętrznego podlegających kapitalizacji.

Wszelkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są odnoszone bezpośrednio w sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów w okresie, w którym zostały poniesione.

Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe oblicza się na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku

z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji przychodów i kosztów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenie Grupy z tytułu podatku bieżącego oblicza się w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

12. ZASTOSOWANIE MSSF 11

Grupa posiada współkontrolę nad dwoma ustaleniami umownymi, stanowiącymi wspólne przedsięwzięcia.

Zgodnie z zawartą dnia 16 lutego 2011 r. umową o współpracy (dalej: „Umowa o Współpracy”), celem gospodarczym spółki NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. (dalej: „NCT”) jest zakup gruntów i budowa obiektu handlowego w gminie Miedziana Góra koło Kielc. Spółka zależna Emitenta, Progress IV Sp. z o.o. (dalej: „P IV”) posiada 50% udziałów oraz głosów w spółce. Drugie 50% jest w posiadaniu Capital Nalepa Trust Sp. z o.o. (dalej: „Wspólnik”).

Zgodnie z Umową o Współpracy, P IV zobowiązała się do udzielenia pożyczki NCT w celu zakupu gruntów, na których ma być realizowana inwestycja. Dodatkowo P IV zobowiązała się m.in. do sfinansowania budowy obiektu handlowego w przypadku, gdyby kredyt inwestycyjny nie został udzielony lub nie byłby wystarczający oraz do uzupełnienia wkładu własnego niezbędnego w celu otrzymania kredytu inwestycyjnego. Pożyczka miała być spłacana po oddaniu obiektu do użytkowania w kwocie nie większej niż 50% zysku netto osiągniętego w miesiącu poprzedzającym spłatę raty, w związku z czym, istnieją ograniczenia dotyczące transferu środków pieniężnych od ww. jednostki do Grupy wynikające z Umowy o Współpracy i dotyczą spłaty udzielonych pożyczek, które na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiły 30.948 tys. PLN (dalej: „Pożyczki”).

W 2014 r. Emitent oraz P IV kilkakrotnie wzywały Wspólnika do działań mających na celu ustanowienie hipotek w celu zabezpieczenia Pożyczek na nieruchomościach należących do NCT. Jednak w związku z uchylaniem się Wspólnika od podjęcia działań, Rank Progress oraz P IV spowodowały, iż na wszystkich gruntach należących do NCT zostały wpisane dwie hipoteki przymusowe łączne o najwyższych sumach zabezpieczenia 716 tys. PLN oraz 24.359 tys. PLN jako zabezpieczenie spłaty pożyczek udzielonych przez Rank Progress S.A. oraz Progress IV Sp. z o.o. Zabezpieczenie zostało ustanowione przez właściwy sąd wskutek złożenia do sądu wniosku o zabezpieczenie roszczenia pieniężnego Emitenta oraz P IV powstałego wskutek wypowiedzenia umów pożyczek. Zarząd Grupy uznał powyższe postępowanie jako uzasadnione w okolicznościach uchylania się Wspólnika od działań zmierzających do zabezpieczenia Pożyczek. W listopadzie 2015 r. w miejsce Rank Progress oraz PIV w księgach wieczystych jako wierzyciel został wpisany Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw w związku z roszczeniem spłaty obligacji wyemitowanych przez jednostkę zależną Progress IX Sp. z o.o. Obligacje zostały spłacone, wobec tego Rank Progress oraz PIV zostaną z powrotem wpisani do ksiąg wieczystych jako wierzyciele, których roszczenia są zabezpieczone ww. hipotekami. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedni wpis w księgach wieczystych nie został jeszcze dokonany.

Pomimo wypowiedzenia umów pożyczek, które było środkiem uzyskania stosownego ich zabezpieczenia, Grupa jest zdeterminowana realizować projekt w Miedzianej Górze i kontynuuje podjęte czynności mające na celu pozyskanie stosownych uzgodnień, zgód i decyzji administracyjnych, projektowanie i najem lokali w planowanym obiekcie. W przypadku uzyskania odpowiedniej oferty od Wspólnika, nie jest wykluczone iż Grupa może zrezygnować z realizacji tego projektu i odsprzedać go Wspólnikowi.

Inwestycja realizowana przez wspólne przedsięwzięcie NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. wymaga jeszcze nabycia gruntów za cenę ok 1 mln PLN. Zakup ww. gruntów zostanie sfinansowany pożyczkami udzielonymi wspólnemu przedsięwzięciu przez Grupę Kapitałową, co stanowi zobowiązanie Grupy Kapitałowej wynikające z łączącej ją z drugim Wspólnikiem umowy o współpracy.

Inwestycja we wspólne przedsięwzięcie jest wyceniana przy użyciu metody praw własności. Ze względu na fakt wypowiedzenia umów pożyczek, wartość pożyczek została ujęta w aktywach obrotowych, natomiast udział we wspólnym przedsięwzięciu, z racji iż jest ujemny, został wykazanych w zobowiązaniach na dzień 31 grudnia 2015 r.

Do dnia 16 grudnia 2015 r. Grupa posiadała także współkontrolę nad innym ustaleniem umownym, stanowiącym wspólne przedsięwzięcie Progress XVII Sp. z o.o. W dniu 16 grudnia 2015 r. została podpisana umowa przewłaszczenia spółki na zabezpieczenie umowy pożyczki udzielonej jednostce dominującej przez CRH Sp. z o.o. 2 SKA. Termin spłaty pożyczki, której zabezpieczenie stanowiło przewłaszczenie udziałów wspólnego przedsięwzięcia, został wyznaczony na 31 stycznia 2016 r., pożyczka została spłacona w dniu 8 lutego 2016 r. i przewłaszczenie zostało wycofane. Z uwagi na sens ekonomiczny przewłaszczenia oraz zasadę prawdziwego obrazu ww. wspólne przedsięwzięcie jest

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. (w tys. PLN)

ujmowane na dzień bilansowy 31 grudnia 2015 r. w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Progress XVII Sp. z o.o. realizuje cel gospodarczy jakim jest zakup gruntów i budowa obiektu handlowego w miejscowości Wejherowo. Grupa posiada 50% udziałów oraz głosów w spółce. Inwestycja we wspólne przedsięwzięcie jest wyceniana przy użyciu metody praw własności. Istotne ograniczenia dotyczące transferu środków pieniężnych od ww. jednostki do Grupy wynikają z umowy o współpracy ze współnikiem i dotyczą spłaty udzielonych pożyczek w kwocie na dzień 31 grudnia 2015 r. 4.304 tys. PLN. Pożyczki zostaną spłacone po otrzymaniu ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanej obiektem handlowym. Jednostka zależna E.F. Progress XII Sp. z o.o., posiadająca 50%-owy udział w Progress XVII Sp. z o.o. zobowiązała się do udzielenia pożyczek w tej samej kwocie, co drugi współnik ww. jednostki w celu zakupu gruntów, na których ma być realizowana inwestycja. Na dzień 31 grudnia 2015 r. zostały nabyte wszystkie grunty do wybudowania planowanej galerii handlowej. Dodatkowo E.F. Progress XII Sp. z o.o. oraz współnik zobowiązały się, każdy po 50%, do dodatkowego sfinansowania, w formie pożyczek, budowy obiektu handlowego w przypadku, gdyby kredyt inwestycyjny nie był wystarczający oraz do udzielenia pożyczek, po 50% wymaganej kwoty, w celu uzupełnienia wkładu własnego niezbędnego do otrzymania kredytu inwestycyjnego.

Zgodnie z MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” ww. inwestycje w jednostkę NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. oraz w jednostkę Progress XVII Sp. z o.o. zostały ujęte metodą praw własności.

Skrócone informacje finansowe dotyczące wspólnych przedsięwzięć na dzień 31 grudnia 2015 r.:

Kategoria	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.	Progress XVII Sp. z o. o.	RAZEM
Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2015 r.			
Aktywa trwałe	30 605	9 160	39 765
Aktywa obrotowe	204	232	436
- w tym środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	171	3	174
Rezerwy	2	3	5
Zobowiązania długoterminowe	-	8 638	8 638
- w tym zobowiązania finansowe	-	8 638	8 638
Zobowiązania krótkoterminowe	31 029	6	31 035
- w tym zobowiązania finansowe	30 948	-	30 948
Aktywa netto	(222)	745	523
Sprawozdanie z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych za 2015 r.			
Przychody ze sprzedaży	-	6	6
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-
Przychody finansowe	-	-	-
Umorzenie i amortyzacja	-	-	-
Przychód z tytułu odsetek	-	-	-
Koszty odsetek	-	-	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego lub przychodu z tytułu podatku dochodowego	-	(11)	(11)
Wynik finansowy z działalności kontynuowanej	(31)	(45)	(76)
Wynik finansowy z działalności zaniechanej po opodatkowaniu	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	(31)	(45)	(76)

Kategoria	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.	Progress XVII Sp. z o. o.	RAZEM
Uzgodnienie z wartością bilansową udziałów we wspólnym przedsięwzięciu			
Aktywa netto przypadające na Grupę Kapitałową na 1 stycznia 2015r. (50%)	(2 575)	230	(2 345)
Całkowite dochody ogółem przypadające na Grupę Kapitałową za 2015 r. (50%)	(15)	(23)	(38)
Niezrealizowane zyski wynikające z odsetek od pożyczek	(531)	(87)	(618)
Pożyczki długoterminowe udzielone przez Grupę Kapitałową	-	4 304	4 304
Zobowiązania z tytułu udziału w stratach we wspólnym przedsięwzięciu	3 121	-	3 121
Razem inwestycja we wspólne przedsięwzięcie na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	4 424	4 424

13. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Struktura przychodów ze sprzedaży	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Sprzedaż produktów i usług	63 092	62 200
Sprzedaż towarów	10 617	1 577
Zmiana stanu produktów	(7)	(368)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	121	254
Razem	73 823	63 663

Całość przychodów ze sprzedaży została osiągnięta przez Grupę na rynku krajowym.

Na przychody ze sprzedaży produktów i usług w latach 2015 oraz 2014 składały się następujące pozycje:

Sprzedaż produktów i usług	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody z wynajmu powierzchni w Galeriach Handlowych	59 390	55 448
Przychody ze sprzedaży przed otwarciem obiektów handlowych	(7)	785
Refaktury za usługi i roboty budowlane	31	937
Usługi konsultingowe i pośrednictwa	-	2 072
Sprzedaż produktów - mieszkania	-	361
Pozostałe	3 678	2 597
Razem	63 092	62 200

Sprzedaż towarów	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	5 000	1 222
Przychody ze sprzedaży towarów handlowych	5 617	337
Pozostałe	-	18
Razem	10 617	1 577

14. SPECYFIKACJA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Koszty działalności operacyjnej	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Amortyzacja	642	1 023
Zużycie materiałów i energii	11 477	11 959
Usługi obce	17 494	17 714
Podatki i opłaty	6 652	6 695
Wynagrodzenia	8 912	7 678
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 354	1 215
Pozostałe koszty rodzajowe	3 379	4 194
Wartość sprzedanych towarów i materiałów - w tym nieruchomości	10 728 6 207	461 348
Razem	60 638	50 939

W ramach kosztów działalności operacyjnej zostały zawarte następujące koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych na wynajem:

Koszty Galerii	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zużycie materiałów i energii	9 981	9 869
Usługi obce	7 687	6 466
Podatki i opłaty	3 689	3 462
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne	1 325	1 613
Pozostałe koszty rodzajowe	2 684	2 434
Razem	25 366	23 844

15. WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH

Nieruchomość	Kategoria	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Galeria Piastów / Legnica	wycena niezrealizowana	(903)	(238)
Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	wycena niezrealizowana	(13 038)	(3 687)
Galeria Świdnicka / Świdnica	wycena niezrealizowana	(74)	(1 612)
Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	wycena niezrealizowana	(6 759)	(10 064)
Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	wycena niezrealizowana	(850)	(4 272)
Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	wycena niezrealizowana	(1 129)	3 482
	odpis aktualizujący	(710)	(905)
Pogodne Centrum / Oleśnica	wycena niezrealizowana	(5 931)	5 360
Kłodzko	wynik na sprzedaży	(71)	-
Galeria Piła / Piła	wycena zrealizowana	-	(13 320)
	wynik na sprzedaży	-	(2 867)
Osiedle Ptasie	wycena niezrealizowana	-	199
Legnica/Fortepiany	wycena niezrealizowana	-	924
Zgorzelec	wycena niezrealizowana	-	234
Mieszkanie	wycena niezrealizowana	(2)	(2)
Koszty komercjalizacji nieruchomości		(150)	(1 557)
Razem		(29 617)	(28 325)

Zasady wyceny nieruchomości zostały omówione w Nocie 22.

16. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Umorzenie zobowiązania	2 000	-
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	327	141
Przychód z tytułu sprzedaży obligacji	585	-
Otrzymane kary, grzywny, odszkodowania, zwrot kosztów sądowych	4 410	466
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość należności	45	519
Przychody dotyczące innych okresów	1 255	-
Inne przychody operacyjne	742	367
Razem	9 364	1 493

17. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Koszty dotyczące otrzymanego odszkodowania	4 500	-
Odpis aktualizujący wartość należności	790	3 687
Odpis aktualizujący zapasy	108	1 438
Koszty sądowe i egzekucyjne	547	321
Koszty dotyczące VAT	334	267
Koszty odrolnienia	-	1 274
Koszty rezerwy na podatek PCC	3 652	-
Koszty dotyczące lat ubiegłych	808	600
Inne koszty operacyjne	1 084	675
Razem	11 823	8 262

18. PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Odsetki, w tym:	1 368	2 505
- odsetki bankowe	2	713
- odsetki od udzielonych pożyczek	1 362	1 577
- od obligacji innych jednostek	-	210
- inne odsetki	4	5
Zysk ze zbycia inwestycji	129	-
Różnice kursowe, w tym:	531	-
- z tytułu wyceny i spłaty kredytu	422	-
- inne	109	-
Inne przychody finansowe	265	542
Razem	2 293	3 047

19. KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Odsetki, w tym:	30 531	28 363
- odsetki od kredytów	15 607	13 175
- odsetki od obligacji	10 432	11 259
- odsetki od pożyczek	2 641	1 582
- inne odsetki	1 851	2 347
Różnice kursowe, w tym:	-	9 984
- z tytułu wyceny i spłaty kredytów	-	7 929
- z tytułu wyceny i realizacji kontraktów terminowych	-	2 017
- inne	-	38
Inne koszty finansowe, w tym:	629	1 307
- koszty dotyczące instrumentów pochodnych	477	-
- koszty dotyczące obligacji	61	270
- odpisy aktualizujące pożyczki udzielone	69	910
- inne	22	127
Razem	31 160	39 654

20. PODATEK DOCHODOWY

Obciążenie podatkowe w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Bieżący podatek dochodowy	(1 894)	(12)
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(1 894)	(12)
Odroczony podatek dochodowy	(502)	52
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	7 663	7 488
Odpis aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(8 165)	(7 436)
Obciążenie podatkowe razem	2 396	(40)

Główną pozycję podatku dochodowego w latach 2015-2014 stanowiła zmiana podatku odroczonego z tytułu wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, zmiany wartości strat podatkowych do odliczenia w kolejnych okresach oraz odpisu aktualizujący aktywo na odroczonego podatku dochodowego. Odroczony podatek dochodowy został zaprezentowany w Nocie 25.

Wypłcenie przez Grupę dywidend na rzecz akcjonariuszy nie powoduje żadnych skutków w zakresie podatku dochodowego.

21. ZYSK/STRATA NA AKCJĘ

Zysk / strata na akcję	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Podstawowy zysk/strata netto za okres (w zł)	(1,37)	(1,61)
Rozwodniony zysk/strata netto za okres (w zł)	(1,37)	(1,61)

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za rok przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za rok przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (skorygowanego o ewentualny efekt zamiany potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku powiększoną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które byłyby wyemitowane przy zamianie wszystkich rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe. Akcjonariusze posiadający akcje serii A1 na dzień 31 grudnia 2015 r., uprzywilejowane co do głosu, przy wyliczeniu zwykłego i rozwodnionego zysku/straty na akcję są ujmowani jako akcjonariusze zwykli. W dniu 22 stycznia 2015 r. sąd właściwy zarejestrował zamianę wszystkich akcji serii A2 w ilości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. (w tys. PLN)

3.500.000 sztuk na akcje na okaziciela, tym samym utraciły one swoje uprzywilejowanie co do głosu. Jednostka dominująca nie wyemitowała akcji uprzywilejowanych co do dywidendy.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na akcję:

Zysk / strata netto	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zysk/strata netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (w tys. zł)	(50 810)	(59 695)
Zysk/strata netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki dominującej, skorygowany o efekt rozwodnienia (w tys. zł)	(50 810)	(59 695)

Liczba akcji	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
BO Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję (w szt.)	37 183 550	37 183 550
Pomniejszenie liczby akcji zwykłych o średnią ważoną liczbę akcji własnych w ciągu okresu (w szt.)	(25 432)	(25 432)
BZ Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję (w szt.)	37 158 118	37 158 118
Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowana o efekt rozwodnienia (w szt.)	37 183 550	37 183 550

W okresie między dniem sprawozdawczym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne transakcje, które zmieniłyby znacząco liczbę akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych występujących na koniec okresu, jeżeli zostałyby zawarte przed końcem okresu sprawozdawczego.

22. NIERUCHOMOŚCI**Specyfikacja nieruchomości inwestycyjnych**

Nieruchomości inwestycyjne z zaliczkami	31.12.2015	31.12.2014
- Galeria Piastów / Legnica	252 707	253 607
- Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	20 455	33 493
- Galeria Świdnicka / Świdnica	115 913	115 508
- Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	17 046	17 812
- Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	129 976	136 010
- Pogodne Centrum / Oleśnica	36 990	42 921
- Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	18 793	21 030
- Zgorzelec	9 678	9 678
- Fortepiany / Legnica	9 925	9 925
- Osiedle Ptasie / Legnica	6 143	6 143
- Mieszkanie pod wynajem / Legnica	186	188
Razem nieruchomości inwestycyjne z zaliczkami	617 812	646 316
Nieruchomości w budowie z zaliczkami	31.12.2015	31.12.2014
- Skarżysko Kamienna	11 156	11 156
- Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	4 402	4 402
- Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	2 474	1 365
- Galeria Piła / Piła	-	556
- Olsztyn	22 395	22 355
- Mielec	50 134	19 340
- Warszawa / Duchnow	5 694	5 694
- Legnica	6 000	6 000
- Kłodzko	1 340	1 340
- Kołdzko (*)	-	371
- Jarosław	1 634	1 634
- Kołobrzeg	141	20 595
- Terespol	746	579
- Chorzów	1 278	-
- Płock	108	-
Razem nieruchomości inwestycyjne w budowie z zaliczkami	107 502	95 387
Odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne w budowie razem z zaliczkami, w tym	31.12.2015	31.12.2014
- Krosno	(1 616)	(905)
- Jarosław	(1 634)	(1 634)
Razem odpisy na nieruchomości inwestycyjne w budowie razem z zaliczkami	(3 250)	(2 539)
Razem nieruchomości inwestycyjne w budowie z zaliczkami netto	104 252	92 848

(*)nieruchomość w Kłodzku została zaprezentowana w nieruchomościach krótkoterminowych ze względu sprzedaż nieruchomości, która nastąpiła w dniu 17 marca 2015 r.

W powyższej tabeli 'nieruchomości w budowie z zaliczkami' na wartość Parku Handlowego Miejsce Piastowe / Krosno oraz Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice składają się rezerwy gruntu o wartości odpowiednio 858 tys. PLN oraz 4.402 tys. PLN brutto wycenione wg ceny nabycia, odpis aktualizujący Krosno w kwocie 1.616 tys. PLN dotyczy rezerwy gruntu.

Grupa w ramach nieruchomości prezentuje nieruchomości zakwalifikowane jako nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz zaliczki na nieruchomości inwestycyjne. Na koniec każdego z prezentowanych okresów, wszystkie nieruchomości inwestycyjne zakończone Grupa wyceniła w wartości godziwej korzystając z wycen niezależnych rzeczoznawców, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe, którzy przeprowadzali ostatnio wyceny nieruchomości inwestycyjnych o podobnej lokalizacji i zaliczanych do podobnej kategorii. Pozostałe nieruchomości inwestycyjne w budowie zostały wycenione wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 2014 r. wystąpił odpis aktualizujący nieruchomość inwestycyjną

w budowie w Jarosławiu w kwocie 1.634 tys. PLN oraz odpis aktualizujący część nieruchomości inwestycyjnej w budowie w Miejscu Piastowym koło Krosna, stanowiącą rezerwę gruntu w kwocie 1.616 w roku 2015 oraz w kwocie 905 tys. PLN w roku 2014.

Odpis nieruchomości w Miejscu Piastowym koło Krosna został dokonany w 2015 r. oraz w 2014 r. ze względu na utratę wartości ustaloną przez porównanie wartości odzyskiwalnej z wartością bilansową. Wartość odzyskiwalna inwestycji w nieruchomości w Miejscu Piastowym koło Krosna odpowiada jej wartości godziwej. Wartość godziwa rezerwy gruntu została określona za pomocą podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej, która przyjmuje do porównań kilkanaście nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Dane wejściowe do dokonania wyceny były na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej i zawierały dane: ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, lokalizację, potencjał inwestycyjny, powierzchnię terenu oraz dostęp i ekspozycję wycenianej nieruchomości. Odpis aktualizujący został ujęty w pozycji 'wynik na nieruchomościach' sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów. Ww. inwestycja należy do segmentu najmu nieruchomości.

Po dniu bilansowym – w dniu 8 lutego 2016 r. pomiędzy spółką Progress V Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako sprzedającym a Pergranso Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Mielcu związanej z obiektem handlowo-usługowym w budowie „Aviator” wraz z infrastrukturą techniczną i prawami oraz opracowaniami do dokumentacji projektowej inwestycji za cenę sprzedaży w kwocie 67.335,6 tys. PLN netto. Zgodnie z zapisami umowy cena zostanie uregulowana w następujący sposób:

- w dniu podpisania umowy kupujący zapłacił w imieniu sprzedającego na rzecz Plus Banku S.A. zobowiązanie z tytułu pożyczki hipotecznej z dnia 13 lutego 2015 r. w kwocie 18.109 tys. PLN zaciągniętej przez spółkę Progress V Sp. z o.o. w Plus Bank S.A. z siedzibą w Warszawie,
- po ukazaniu się wzmianek w Księgach Wieczystych kupujący zapłacił w imieniu sprzedającego łączną kwotę 26.130,1 tys. PLN na rzecz Generalnego Wykonawcy i Podwykonawców oraz łącznej kwoty 16.096,4 tys. PLN na rzecz Progress V Sp. z o.o.,
- 7.000 tys. PLN kupujący zapłaci w ciągu 5 dni po spełnieniu się przesłanek, szczegółowo opisanych w umowie, do których należy przede wszystkim przeniesienie na rzecz kupującego prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. W przypadku niespełnienia przesłanek, szczegółowo opisanych w umowie, kupujący ma prawo do obniżenia ceny.

Na cenę sprzedaży składają się wartości: prawo własności nieruchomości, wartości nakładów, które poczynił sprzedający na nieruchomości oraz wartości prawa własności egzemplarzy dokumentacji projektowej inwestycji, jak również autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej inwestycji oraz wyłącznego prawa zezwalania na wykonywanie zależnego prawa autorskiego do opracowań dokumentacji projektowej inwestycji. Nieruchomości, o której mowa powyżej, stanowią nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 8.2494 ha.

W 2015 r. nie wystąpiły odsetki dotyczące kosztów finansowania zewnętrznego aktywowane w inwestycjach (w roku 2014: 378 tys. PLN).

Na 31 grudnia 2015 r. na niektórych gruntach stanowiących nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie wpisane są hipoteki stanowiące zabezpieczenie kredytów zaciągniętych pod budowę galerii handlowych, zabezpieczenie obligacji serii D, zabezpieczenie kontraktów terminowych IRS dotyczących kredytów finansujących budowę galerii handlowej w Grudziądzu oraz w Legnicy. Hipoteki dokładniej są opisane w punkcie 30 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zmiany hipotek dotyczących nieruchomości inwestycyjnych w 2015 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego były następujące:

W dniu 27 listopada 2015 r., w dniu spłaty kredytu zaciągniętego przez spółkę PXXIII Sp. z o.o. w mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, wygasła hipoteka umowna łączna w kwocie 50.250 tys. EUR, ustanowiona na nieruchomości stanowiącej Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach. Hipoteka była ustanowiona w celu zabezpieczenia wiarygodności banku związanej ze spłatą kredytu wraz z odsetkami oraz w celu zabezpieczenia kontraktu walutowego forward. Hipoteka została wykreślona z ksiąg wieczystych przez właściwy Sąd w dniu 8 grudnia 2015 r.

W styczniu 2014 r. został zrealizowany kontrakt walutowy forward, w związku z czym wygasła hipoteka umowna łączna w kwocie 36.640 tys. PLN, ustanowiona na nieruchomości stanowiącej Centrum Handlowe

Brama Pomorza w Chojnicach na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, zabezpieczająca ww. kontrakt walutowy forward. Hipoteka została wykreślona z ksiąg wieczystych przez właściwy Sąd w grudniu 2015 r. W tym samym miesiącu została wykreślona również hipoteka umowna łączna na kwotę 158.000 tys. PLN, w związku ze spłaconym kredytem na rzecz mBank S.A., zaciągniętym w roku 2013 w celu sfinansowania budowy Centrum Handlowego Brama Pomorza w Chojnicach.

W dniu 27 listopada 2015 r. została ustanowiona hipoteka łączna na o najwyższej kwocie zabezpieczenia 31.000 tys. EUR na nieruchomościach znajdujących się w Chojnicach stanowiących Centrum Handlowe „Brama Pomorza”. Hipoteka została ustanowiona w celu zabezpieczenia spłaty kredytu oraz odsetek umownych, prowizji i opłat oraz innych zobowiązań związanych z umową kredytową zawartą przez Progress XXIII Sp. z o.o. z BPH S.A. z siedzibą w Gdańsku oraz w celu zabezpieczenia kwoty wynikającej z wcześniejszego rozwiązania umowy hedgingowej i transakcji zabezpieczającej ryzyko stopy procentowej lub przedterminowego rozliczenia transakcji zabezpieczającej ryzyko stopy procentowej, a także wszelkich innych opłat i kosztów związanych z tą umową, co również jest związane z umową kredytową zawartą przez Progress XXIII Sp. z o.o. z BPH S.A. W dniu 27 listopada 2015 r. hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych.

W dniu 10 września 2015 r. została wykreślona przez sąd z ksiąg wieczystych hipoteka umowna o kwocie zabezpieczenia 3.000 tys. PLN ustanowiona na nieruchomości Miejsce Piastowe koło Krosna. Hipoteka została ustanowiona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności mBank S.A., wynikających z umowy kredytu na VAT zawartego w celu finansowania podatku VAT dotyczącego budowy parku handlowego w Miejscu Piastowym koło Krosna.

W maju 2015 r. hipoteka przymusowa łączna ustalona pierwotnie na kwotę 1.468,6 tys. PLN, została zmniejszona do kwoty 900,7 tys. PLN. Pierwotnie hipoteka została ustanowiona w roku 2014 na rzecz Gminy Legnica w związku z zabezpieczeniem płatności podatku od nieruchomości za 2009 r. wraz z odsetkami. We wrześniu 2015 r. ww. hipoteka została wykreślona z ksiąg wieczystych. Hipoteka była ustanowiona na nieruchomościach stanowiących nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu w Legnicy: Fortepiany Senatorska oraz Osiedle Ptasie, hipoteka była ustanowiona także na nieruchomościach stanowiących towar oraz środek trwały.

W dniu 29 maja 2014 r. została wpisana hipoteka umowna łączna o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 15.000 tys. PLN na nieruchomościach znajdujących się w Mielcu. Hipoteka została ustanowiona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności Banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu, wynikających z umowy kredytów inwestycyjnych zawartych w celu finansowania Galerii Piastów w Legnicy. W dniu 11 maja 2015 r. hipoteka została wykreślona z ksiąg wieczystych.

W lutym 2015 r. wygasła hipoteka umowna o najwyższej kwocie zabezpieczenia 2.150 tys. PLN ustanowiona na nieruchomości Miejsce Piastowe koło Krosna. Hipoteka była ustanowiona w związku z umową kontraktu terminowego forward, który został rozliczony w lutym 2015 r. W dniu 10 września 2015 r. ww. hipoteka została wykreślona z ksiąg wieczystych.

Hipoteka umowna łączna w kwocie 1.600 tys. EUR, ustanowiona na nieruchomości stanowiącej Galerię Piastów, zabezpieczająca kontrakt forward IRS, który zakończył się w dniu 1 września 2014 r., została zmieniona w dniu 26 lutego 2015 r. na kwotę 532,5 tys. EUR, w związku z ustanowieniem w dniu 24 lutego 2015 r. nowego kontraktu IRS zabezpieczającego stopę procentową.

W dniu 13 lutego 2015 r. została ustanowiona hipoteka o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 30.600 tys. PLN na nieruchomościach znajdujących się w Mielcu. Hipoteka została ustanowiona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności PLUS BANK S.A. z siedzibą w Warszawie, wynikającej z umowy pożyczki hipotecznej. W dniu 28 kwietnia 2015 r. hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych. Pożyczka została spłacona w dniu 8 lutego 2016 r.

W dniu 25 lutego 2015 r. została wpisana hipoteka umowna łączna w kwocie 6.000 tys. PLN zabezpieczająca wierzytelność spółki CRH Sp. z o.o. 2 SKA siedzibą w Warszawie, wynikającą z zawarcia umowy pożyczki w dniu 13 grudnia 2014 r. Hipoteka została ustanowiona na nieruchomości stanowiącej nieruchomość inwestycyjną w Mielcu. Pożyczka została spłacona. W dniu 11 maja 2015 r. hipoteka została wykreślona z ksiąg wieczystych.

W styczniu 2015 r. zostały wykreślone dwie hipoteki umowne na kwoty 4.500 tys. PLN oraz 4.850 tys. PLN, ustanowione na nieruchomości stanowiącej Pogodne Centrum w Oleśnicy. Wykreślone hipoteki były ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, wynikających z umowy kredytu finansującego VAT oraz z umowy kontraktu terminowego forward.

Poziomy hierarchii wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz metody wyceny przedstawia poniższa tabela:

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom hierarchii	Metoda wyceny
Galeria Piastów / Legnica	2	dochodowa
Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	2	dochodowa
Galeria Świdnicka / Świdnica	2	dochodowa
Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	2	dochodowa
Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	2	dochodowa
Pogodne Centrum / Oleśnica	2	dochodowa
Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	2	dochodowa
Fortepiany Senatorska / Legnica	2	porównawcza
Osiedle Ptasia / Legnica	2	porównawcza
Zgorzelec	2	porównawcza
Mieszkanie pod najem/ Legnica	2	porównawcza

Poziom 2 hierarchii wartości godziwej oznacza, że dane wejściowe dla technik wyceny stosowanych do ustalenia wartości godziwej są to dane, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio i są inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie pierwszym. Dane wejściowe na poziomie 2 obejmują m. in.: ceny podobnych lub identycznych aktywów lub zobowiązań notowane na aktywnych rynkach lub na rynkach, które nie są aktywne, dane wejściowe inne niż ceny notowane, które są obserwowalne np. stopy procentowe i krzywe dochodowości obserwowalne w powszechnie przyjętych przedziałach kwotowań, zakładana zmienność, spread kredytowy, dane wejściowe potwierdzone przez rynek.

Przy ustalaniu wartości godziwej obiektów handlowych, które uzyskują lub będą uzyskiwały dochody z czynszów stosowane jest podejście dochodowe wg metody inwestycyjnej przy zastosowaniu techniki dyskontowania przyszłych strumieni pieniężnych. W przypadku galerii i centrów handlowych w budowie dodatkowo zastosowano podejście mieszane wg metody pozostałościowej. Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych o nieokreślonym przeznaczeniu, które nie generują dochodów z czynszów, do określenia ich wartości godziwej zastosowano metodę porównawczą.

Założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przynoszących lub tych, które będą przynosić dochody z czynszów biorą pod uwagę m.in.: przewidywany poziom wydatków operacyjnych (w tym podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu, reklamę i marketing, koszty eksploatacyjne budynku, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, utrzymanie czystości, koszty zarządzania, ubezpieczenie), szacowany czynsz rynkowy dla poszczególnych powierzchni i pięter, indeksację czynszów, potencjalną stopę pustostanów, stopę dyskontową, zaległości i straty czynszowe, analizę przepływów, kurs wymiany waluty EUR.

Dodatkowe założenia przyjęte dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie, które w przyszłości będą przynosić dochody z czynszów obejmują: termin realizacji inwestycji oraz oddania jej do użytkowania, terminy, w których nieruchomości zaczną generować przychody, wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z prawem oraz zasadami rynkowymi jako obiekt komercyjny, stawki czynszów, które nie powinny odbiegać od czynszów rynkowych, stopień zaawansowania budowy, szacunkowe koszty nakładów inwestycyjnych do poniesienia, zysk inwestora.

Istotne założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych o nieokreślonym przeznaczeniu, tzn. nieruchomości Fortepiany, Osiedle Ptasia znajdujące się w Legnicy i nieruchomość w Zgorzelcu, obejmują: przeznaczenie i funkcję w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz stan techniczny budynków i działki, bezpieczeństwo technologii zastosowanych w nieruchomości oraz instalacji i ich podłączeń, zasada najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania nieruchomości, położenie i dostępność nieruchomości, wielkość nieruchomości, lokalizacja, uzbrojenie terenu.

Ustalając wartość godziwą, oprócz danych pochodzących z podpisanych umów najmu uzyskiwano w głównej mierze dowody pochodzące z rynku m.in. takie jak: analizy rynku najmu powierzchni w centrach handlowych w Polsce, średnie czynsze podobnych galerii handlowych w Polsce, transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne oraz warunki zawarcia transakcji, analizy konkurencyjności lokalnych rynków.

Pierwotne wyceny nieruchomości inwestycyjnych – obiektów handlowych są dokonywane w walucie EUR,

następnie przeliczane na walutę sprawozdawczą wg kursu z dnia dokonania wyceny w wartości godziwej.

Wszystkie ww. nieruchomości inwestycyjne wycenione w wartości godziwej są aktualnie wykorzystywane zgodnie z największym i najlepszym wykorzystaniem.

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych z zaliczkami i nieruchomości w budowie z zaliczkami

Nieruchomości inwestycyjne z zaliczkami	31.12.2015	31.12.2014
Wartość na początek okresu	646 316	598 050
Transfer z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	62 858
Nakłady i inne zwiększenia	1 291	7 784
Inne zmniejszenia	-	(477)
Wynik z wyceny	(28 686)	(21 899)
Przekwalifikowanie do nieruchomości inwestycyjnych w budowie	(1 109)	-
Wartość na koniec okresu	617 812	646 316

Nieruchomości inwestycyjne w budowie z zaliczkami	31.12.2015	31.12.2014
Wartość na początek okresu	92 848	155 162
Zakupy i nakłady inwestycyjne	33 727	97 007
Sprzedaż	(371)	(94 150)
Rozwiązanie umowy sprzedaży	(20 457)	-
Inne zmniejszenia	(556)	(311)
Wynik z wyceny	-	(1 097)
Odpisy aktualizujące	(710)	(905)
Transfer z/do nieruchomości inwestycyjnych	1 109	(62 858)
Przekwalifikowanie do towarów	(1 338)	-
Wartość na koniec okresu	104 252	92 848

23. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE ORAZ POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE**Specyfikacja środków trwałych i środków trwałych w budowie**

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2015	31.12.2014
Środki trwałe, w tym:	17 967	16 230
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	91	91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 401	1 109
- urządzenia techniczne i maszyny	682	265
- środki transportu	166	216
- inne środki trwałe	695	474
- środki trwałe w budowie	14 932	13 833
- zaliczki na środki trwałe	-	242
Środki trwałe, razem	17 967	16 230

Większość środków trwałych w budowie na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2014 r. w kwotach odpowiednio 12.926 tys. PLN oraz 11.833 tys. PLN stanowiła inwestycja w zakłady przetwarzania odpadów komunalnych i przemysłowych znajdująca się w Szkocji.

Zmiany środków trwałych

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych	Grunty, budynki i budowle	Maszyny i urządzenia techniczne	Środki transportu	Pozostałe	Razem
Na dzień 1 stycznia 2014	2 903	857	3 802	807	8 369
Zwiększenia - zakup	-	19	78	37	134
Zmniejszenia - sprzedaż	-	(30)	-	(12)	(42)
Zmniejszenia - inne	-	(5)	(1 938)	(112)	(2 055)
Na dzień 31 grudnia 2014	2 903	841	1 942	720	6 406
Na dzień 1 stycznia 2015	2 903	841	1 942	720	6 406
Zwiększenia - zakup	399	531	154	637	1 721
Zmniejszenia - inne	(4)	(67)	(1 743)	(261)	(2 075)
Na dzień 31 grudnia 2015	3 298	1 305	353	1 096	6 052
Na dzień 1 stycznia 2014	1 623	490	2 812	206	5 779
Amortyzacja za rok	80	114	638	136	968
Zmniejszenia - inne	-	(25)	-	(10)	(35)
Zmniejszenia - sprzedaż	-	(3)	(1 724)	(86)	(1 813)
Na dzień 31 grudnia 2014	1 703	576	1 726	246	4 251
Na dzień 1 stycznia 2015	1 703	576	1 726	246	4 251
Amortyzacja za rok	107	114	199	163	583
Zmniejszenia - inne	(4)	(67)	(1 738)	(8)	(1 817)
Na dzień 31 grudnia 2015	1 806	623	187	401	3 017
Wartość netto					
Na dzień 31 grudnia 2014	1 200	265	216	474	2 155
Na dzień 31 grudnia 2015	1 492	682	166	695	3 035

Struktura własności środków trwałych

Struktura własności środków trwałych	31.12.2015	31.12.2014
a) Własne	3 035	1 999
b) Używane na podstawie umowy leasingu	-	156
Razem	3 035	2 155

Pozostałe informacje

Stawki amortyzacji (umorzenia) w poszczególnych grupach rzeczowych aktywów trwałych ustalono na podstawie okresów ekonomicznej użyteczności i wynoszą one odpowiednio:

- od 10 do 45 lat dla budynków,
- od 5 do 40 lat dla obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- od 3 do 40 lat dla urządzeń technicznych i maszyn,
- od 2 do 15 lat dla środków transportu,
- od 2,5 do 10 lat dla innych środków trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2014 r. nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa powinna utworzyć istotne odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2014 r. nie wystąpiły środki trwałe wytworzone we własnym zakresie.

Grupa w 2015 r. oraz w 2014 r. korzystała ze środków trwałych na podstawie umów leasingu finansowego, głównie ze środków transportu.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2014 r. na nieruchomości znajdującej się w Legnicy, stanowiącej środek trwały o wartości na dzień bilansowy 31 grudnia 2015 r. 870 tys. PLN była ustanowiona hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN w celu zabezpieczenia wyemitowanych obligacji serii D. Dodatkowo na dzień 31 grudnia 2014 r. obowiązywała także hipoteka przymusowa łączna ustanowiona na ww. nieruchomości w Legnicy, wpisana przez sąd właściwy w grudniu 2014 r., na kwotę 1.468,6 tys. PLN, która została ustanowiona na rzecz Gminy Legnica w związku z zabezpieczeniem płatności podatku od nieruchomości wraz z odsetkami. W maju 2015 r. ww. hipoteka przymusowa łączna na rzecz Gminy Legnica, została zmniejszona do kwoty 900,7 tys. PLN. We wrześniu 2015 r. ww. hipoteka została wykreślona z ksiąg wieczystych. Hipoteka była ustanowiona także na nieruchomościach stanowiących towar oraz nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu.

24. WARTOŚĆ FIRMY

W roku 2015 oraz 2014 nie wystąpiła wartość firmy.

Nowe spółki wchodzące w latach 2015 oraz 2014 w skład Grupy Kapitałowej zostały założone lub współtworzone przez jednostkę dominującą lub jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. zatem nie powstały wartości firm z tytułu ich zawiązania.

25. AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Podatek odroczony	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	
	31.12.2015	31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Rezerwa z tytułu podatku odrozonego				
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	4 931	5 726	(795)	(3 073)
Różnice kursowe	266	277	(11)	(81)
RMK czynne	33	33	-	1
Naliczone odsetki	1 536	1 120	416	384
Inne	1 256	1 238	18	985
Rezerwa brutto z tytułu podatku odrozonego	8 022	8 394	(372)	(1 784)
Aktywa z tytułu podatku odrozonego				
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	16 879	13 668	3 211	(173)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	2 130	2 126	4	273
Odpisy aktualizujące wartość należności	1 823	4 600	(2 777)	374
Odsetki naliczone	823	725	98	620
Wycena instrumentów pochodnych	105	21	84	(60)
Naliczone świadczenia pracownicze	192	148	44	68
Ujemne różnice kursowe	788	901	(113)	895
Strata podatkowa do rozliczenia	32 109	27 939	4 170	2 724
Odroczony przychód	1 995	-	1 995	-
Rezerwa na zobowiązanie podatkowe	694	-	694	-
Utrata prawa do ulgi podatkowej	412	412	-	-
Znaki towarowe	983	1 720	(737)	(737)
Niezapłacone zobowiązania	2 210	1 355	855	1 298
Inne	560	797	(237)	422
Aktywa brutto z tytułu podatku odrozonego	61 703	54 412	7 291	5 704
Odpis aktywa z tytułu podatku odrozonego	(15 673)	(7 508)	(8 165)	(7 436)
Aktywo z tytułu podatku odrozonego z uwzględnieniem odpisu	46 030	46 904	-	-
Razem obciążenie z tytułu odrozonego podatku dochodowego	-	-	(502)	52
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odrozonego, w tym:	38 008	38 510		
Aktywo z tytułu podatku odrozonego	46 030	46 904		
Rezerwa z tytułu podatku odrozonego	8 022	8 394		

26.ZAPASY

Specyfikacja zapasów:

Zapasy	31.12.2015	31.12.2014
Materiały	17	89
Produkcja w toku	-	-
Produkty gotowe	46	46
Towary	106 102	110 136
Zapasy razem	106 165	110 271

Na towary w Grupie składają się głównie grunty zakupione w celu ich dalszej odsprzedaży.

Poniższa tabela prezentuje zmiany wartości zapasów w okresach sprawozdawczych:

Zmiany stanu zapasów	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Na początek okresu sprawozdawczego	110 271	112 628
Nakłady i zakupy	1 392	310
Zużycie na budowę	-	(318)
Sprzedaż	(6 728)	(678)
Odpisy aktualizujące zapasy	(108)	(1 438)
Transfer z innych aktywów	1 338	-
Inne zmniejszenia	-	(233)
Na koniec okresu sprawozdawczego	106 165	110 271

Na dzień 31 grudnia 2015 r. w ramach towarów Grupa ujęła:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ projektu	Wartość bilansowa
Opole Turawa	Opole	hipermarket	3 921
Brzeg	Brzeg	market	986
Wrocław/ Popowice	Wrocław	osiedle mieszkaniowe	79 176
Katowice - Centrum Multifunkcyjne	Katowice	centrum multifunkcyjne	14 366
Legnica - Browar	Legnica	mieszkania, biura	6 202
Mielec	Mielec	market budowlany	51
Paszowice	Paszowice	nieokreślony	61
Towary handlowe	-	-	1 251
Inne	-	-	88
Razem			106 102

Na dzień 31 grudnia 2014 r. w ramach towarów Grupa ujęła:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ projektu	Wartość bilansowa
Opole Turawa	Opole	hipermarket	3 921
Brzeg	Brzeg	market	1 003
Wrocław/ Popowice	Wrocław	osiedle mieszkaniowe	79 124
Katowice - Centrum Multifunkcyjne	Katowice	centrum multifunkcyjne	14 366
Legnica - Browar	Legnica	mieszkania, biura	6 189
Mielec	Mielec	market budowlany	5 375
Paszowice	Paszowice	nieokreślony	61
Inne	-	-	97
Razem			110 136

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. (w tys. PLN)

W dniu 11 grudnia 2015 r. spółka zależna Progress XIV Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie, jako sprzedający, podpisała z „LEROY - MERLIN INWESTYCJE” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży nieruchomości niezabudowanych położonych w miejscowości Mielec o łącznej powierzchni 2,87 ha za cenę 15.500 tys. PLN netto.

Zgodnie z zapisami umowy, cena sprzedaży zostanie uregulowana w następujący sposób:

- w terminie do dnia 14 grudnia 2015 r., kupujący zapłacił sprzedającemu kwotę 5.000 tys. PLN,
- 2.000 tys. PLN w terminie 7 dni od zakupu przez kupującego gruntu, który na chwilę publikacji niniejszego sprawozdania skonsolidowanego pozostaje we władaniu Skarbu Państwa,
- 8.500 tys. PLN Kupujący zapłaci w ciągu 7 dni po spełnieniu się przesłanek, szczegółowo opisanych w umowie, do których należy przede wszystkim uzyskanie przez kupującego prawomocnej w toku postępowania administracyjnego decyzji o pozwoleniu na budowę.

Umowa zawiera warunki, które określają zdarzenia powodujące konieczność odkupu przez sprzedającego przedmiotowej nieruchomości, o ile w terminie do 30 września 2016 r. wystąpi, którekolwiek, ze szczegółowo opisanych w umowie zdarzeń.

W związku z ww. warunkami w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto kwotę przychodu z tytułu sprzedaży w wysokości 5.000 tys. PLN w pozycji 'przychody ze sprzedaży towarów w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych. Pozostała część przychodu została ujawniona w nocie dotyczącej aktywów warunkowych, natomiast w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostanie ujęta w chwili spełnienia się przesłanek szczegółowo opisanych w umowie, umożliwiających ujęcie pozostałej części ceny sprzedaży.

Wartość ww. sprzedanej nieruchomości w Mielcu została ujęta w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji 'wartość sprzedanych towarów' sprawozdania z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych w kwocie 6.207 tys. PLN.

Odpisy aktualizujące zapasy na 31 grudnia 2015 r.

Nazwa projektu	Typ	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Odpis aktualizujący ujęty w roku 2015	Wartość bilansowa
Zgorzelec drogi	produkty gotowe	535	535	-	-
Katowice centrum multifunkcyjne	towar	23 215	8 849	2	14 366
Legnica Podkowa mieszkania	produkty gotowe	89	43	-	46
Legnica, ul. Jaworzyńska - Centorstal	towar	811	811	-	-
Brzeg - market	towar	2 000	1 014	17	986
Materiały budowlane	materiał	89	89	89	-
Razem		26 739	11 341	108	15 398

Odpisy aktualizujące zapasy na 31 grudnia 2014 r.

Nazwa projektu	Typ	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Odpis aktualizujący ujęty w roku 2014	Wartość bilansowa
Zgorzelec drogi	produkty gotowe	535	535	-	-
Katowice centrum multifunkcyjne	towar	23 213	8 847	382	14 366
Legnica Podkowa mieszkania	produkty gotowe	89	43	-	46
Legnica, ul. Jaworzyńska - Centorstal	towar	811	811	59	-
Brzeg - market	towar	2 000	997	997	1 003
Razem		26 648	11 233	1 438	15 415

Wyżej wymienione składniki zapasów zostały poddane testom na utratę wartości ze względu na zaistnienie przesłanek na rynku nieruchomości, które wskazywały na możliwość obniżenia wartości tych nieruchomości.

W roku 2015 oraz 2014 odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości został określony przez porównanie wartości odzyskiwalnej z wartością bilansową poszczególnych składników zapasów.

Ujęta w roku 2015 oraz 2014 wartość odzyskiwalna nieruchomości w Katowicach, Brzegu oraz w mieszkań w Legnicy jest na poziomie wartości godziwej.

Wartość godziwa mieszkań została ustalona za pomocą podejścia rynkowego tj. wartość mieszkań została ustalona przy wykorzystaniu poziomu ceny transakcji sprzedawanych mieszkań w tej samej lokalizacji, które zostały dokonane w latach 2014-2012 r. Dane wejściowe do dokonania ww. wyceny były na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej.

Wartość godziwa nieruchomości w Katowicach została ustalona za pomocą metody pozostałościowej w podejściu mieszanym. Dane wejściowe do dokonania ww. wyceny były na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej i stanowiły dane dotyczące obiektów podobnego typu, w tym: koszty i dochody z tytułu wynajmu, stawki czynszu poszczególnych powierzchni najmu, wzrost generowanego dochodu, poziom pustostanów, koszty budowy, poziom cen możliwy do osiągnięcia na rynku z wynajmu powierzchni, zysk inwestora. Wartość nieruchomości w Katowicach w stanie przyszłym oszacowano w podejściu dochodowym metodą inwestycyjną, techniką zdyskontowanych strumieni pieniężnych. Nieruchomość w Katowicach nie jest wykorzystywana zgodnie z największym i najlepszym wykorzystaniem polegającym w tym przypadku na budowie obiektu wielofunkcyjnego. Przyczyną wykorzystywania ww. nieruchomości w inny sposób jest spowodowane realizacją przez Grupę innych, bardziej opłacalnych projektów inwestycyjnych.

Wartość godziwa nieruchomości w Brzegu została ustalona za pomocą zastosowania techniki kapitalizacji prostej metody inwestycyjnej w podejściu dochodowym oraz za pomocą metody porównania parami w podejściu porównawczym. Dane wejściowe do dokonania ww. wyceny były na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej i stanowiły dane: czynsze najmu na przedmiotowej nieruchomości oraz podobnych nieruchomości na rynku lokalnym, poziom pustostanów, wydatki operacyjne tj. podatek od nieruchomości, koszty zużytych mediów, koszty konserwacji i remontów, ubezpieczenie, koszty zarządzania i administrowania nieruchomością, stopę inflacji, oprocentowanie 10-letnich obligacje Skarbu Państwa, położenie, powierzchnia, sąsiedztwo nieruchomości, dostępność komunikacyjna, uzbrojenie, kształt działki i możliwość zabudowy.

Wyceny mieszkań w Legnicy, nieruchomości w Katowicach oraz nieruchomości w Brzegu były jednorazowymi wycenami dokonanymi w celu ustalenia kwoty odpisu lub odwrócenia odpisu aktualizującego zapasy.

Wartość odzyskiwalna nieruchomości w Zgorzelcu oraz w Legnicy na ul. Jaworzyńskiej w roku 2015 oraz 2014 odpowiada ich wartości użytkowej.

W roku 2015 ani w roku 2014 nie aktywowano żadnych odsetek dotyczących kosztów finansowania zewnętrznego na towarach.

W roku 2015 na nieruchomościach stanowiących zapasy w Katowicach, we Wrocławiu, Legnicy-Browar, Brzegu, Mielcu oraz w Opolu o łącznej wartości bilansowej 104.702 tys. PLN były ustanowione hipoteki:

- Katowice: hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D,
- Wrocław: hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D,
- Legnica-Browar: hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D
- Opole: hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D,
- Mielec: hipoteka umowna łączna o na kwotę 30.600 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie spłaty wierzytelności Plus Bank S.A. z siedzibą we Wrocławiu, wynikających z umowy pożyczki hipotecznej,
- Brzeg: hipoteka przymusowa, korzystającego z pierwszeństwa zaspokojenia na kwotę 11.617 tys. PLN - hipoteka została wpisana na rzecz Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu w związku ze sporem dotyczącym rozliczenia zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny, co zostało także opisane w punkcie 42.

W roku 2014 na nieruchomościach stanowiących zapasy w Katowicach, we Wrocławiu, Legnicy-Browar, Brzegu, Mielcu oraz w Opolu o łącznej wartości bilansowej 109.978 tys. PLN były ustanowione hipoteki:

- Katowice: hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D,
- Wrocław: hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D,
- Legnica-Browar: hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D oraz hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1.468,6 tys. PLN, która została ustanowiona na rzecz Gminy Legnica w związku z zabezpieczeniem płatności podatku od nieruchomości wraz z odsetkami,
- Opole: hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D,
- Mielec: hipoteka umowna łączna o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 15.000 tys. PLN – hipoteka stanowi zabezpieczenie spłaty wierzytelności Banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu, wynikających z umowy kredytów inwestycyjnych zawartych w celu finansowania budowy Galerii Piastów w Legnicy,
- Brzeg: hipoteka przymusowa, korzystającego z pierwszeństwa zaspokojenia na kwotę 11.617 tys. PLN - hipoteka została wpisana na rzecz Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu w związku ze sporem dotyczącym rozliczenia zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny, co zostało także opisane w punkcie 44.

W maju 2015 r. hipoteka przymusowa łączna ustalona pierwotnie na kwotę 1.468,6 tys. PLN, została zmniejszona do kwoty 900,7 tys. PLN. Hipoteka została ustanowiona w roku 2014 na rzecz Gminy Legnica w związku z zabezpieczeniem płatności podatku od nieruchomości za 2009 r. wraz z odsetkami. We wrześniu 2015 r. ww. hipoteka została wykreślona z ksiąg wieczystych. Hipoteka była ustanowiona na nieruchomościach stanowiących towar Legnica-Browar, hipoteka była ustanowiona także na nieruchomościach stanowiących nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu oraz na śródku trwałym.

W dniu 13 lutego 2015 r. została ustanowiona hipoteka o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 30.600 tys. PLN na nieruchomościach znajdujących się w Mielcu o wartości bilansowej na dzień 30 września 2015 r. 5.406 tys. PLN. Hipoteka została ustanowiona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności PLUS BANK z siedzibą w Warszawie, wynikającej z umowy pożyczki hipotecznej. W dniu 28 kwietnia 2015 r. hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych. Pożyczka została spłacona w dniu 8 lutego 2016 r.

W dniu 25 lutego 2015 r. została wpisana przez sąd właściwy hipoteka umowna łączna w kwocie 6.000 tys. PLN zabezpieczająca wierzytelność spółki CRH Sp. z o.o. 2 SKA siedzibą w Warszawie, wynikającą z zawarcia umowy pożyczki w dniu 13 grudnia 2014 r. Hipoteka została ustanowiona na nieruchomości stanowiącej towar w Mielcu. Pożyczka została spłacona. W dniu 11 maja 2015 r. hipoteka została wykreślona z ksiąg wieczystych.

W dniu 29 maja 2014 r. została wpisana hipoteka umowna łączna o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 15.000 tys. PLN na nieruchomościach znajdujących się w Mielcu. Hipoteka została ustanowiona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności Banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu, wynikających z umowy kredytów inwestycyjnych zawartych w celu finansowania Galerii Piastów w Legnicy. W dniu 11 maja 2015 r. hipoteka została wykreślona z ksiąg wieczystych.

27. NALEŻNOŚCI I INNE AKTYWA**Specyfikacja należności i innych aktywów długoterminowych**

Należności i inne aktywa długoterminowe	31.12.2015	31.12.2014
Inwestycje w papiery wartościowe	-	24
Udzielone pożyczki	102	976
Należności z tytułu sprzedaży aktywów trwałych	-	1 675
Należność z tytułu sprzedaży nieruchomości	-	5 147
Należności inne długoterminowe	33	82
Pozostałe koszty rozliczane w czasie	190	101
Razem należności i inne aktywa netto	325	8 005
Odpisy aktualizujące	-	1 453
Należności i inne aktywa brutto	325	9 458

Specyfikacja należności krótkoterminowych i innych aktywów

Należności krótkoterminowe oraz pozostałe należności i inne aktywa	31.12.2015	31.12.2014
Należności z tytułu dostaw i usług, w tym	5 116	5 695
Należności publiczno-prawne	7 217	46 487
Rozliczenia międzyokresowe	379	349
Pozostałe należności i inne aktywa, w tym	51 465	41 859
<i>należności z tytułu udzielonych pożyczek</i>	<i>31 547</i>	<i>29 972</i>
<i>należność z tytułu wywłaszczenia nieruchomości w Katowicach</i>	<i>-</i>	<i>4 500</i>
<i>należność z tytułu sprzedaży nieruchomości</i>	<i>5 236</i>	<i>1 153</i>
<i>udzielony zadek/zaliczka</i>	<i>5 500</i>	<i>4 000</i>
<i>wierzytelność z tytułu zaspokojenia wierzyciela Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA</i>	<i>7 000</i>	<i>-</i>
Razem należności netto	64 177	94 390
Odpisy aktualizujące wartość należności	16 857	29 980
Należności brutto	81 034	124 370
Razem należności netto	64 177	94 390
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	64 177	94 390

Zmiana stanu należności krótkoterminowych w 2015 r. wynika głównie ze zmniejszenia należności z tytułu podatku VAT dotyczącego sprzedaży nieruchomości, dokonanych w roku 2014, pomiędzy jednostkami zależnymi w Grupie Kapitałowej. Należność dotycząca podatku VAT z tego tytułu wynosiła 41.997 tys. PLN i została otrzymana w czerwcu 2015 r.

Wiekowanie należności handlowych przeterminowanych

Należności przeterminowane	31.12.2015	31.12.2014
do 90 dni	2 267	4 993
od 91 do 180 dni	765	884
od 181 do 360 dni	827	3 120
powyżej 360 dni	14 178	10 437
Razem należności przeterminowane	18 037	19 434
Odpisy aktualizujące należności przeterminowane	(15 329)	(14 443)
Razem należności przeterminowane netto	2 708	4 991

Zmiany odpisów aktualizujących należności

Odpisy aktualizujące	31.12.2015	31.12.2014
Saldo początkowe	31 433	27 214
Utworzenie	995	5 528
Wykorzystanie	(15 526)	(787)
Rozwiązanie	(45)	(522)
Saldo końcowe	16 857	31 433

Ujęcie i odwrócenie odpisów aktualizujących należności zostało ustalone poprzez ocenę prawdopodobieństwa otrzymania przeterminowanych i wątpliwych należności. Odpisy oraz rozwiązanie i wykorzystanie odpisów należności prezentowane jest w pozycji 'pozostałe koszty operacyjne' oraz 'pozostałe przychody operacyjne' sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, jedynie odpisy aktualizujące pożyczki udzielone w kwocie 48 tys. PLN w 2015 r. oraz 911 tys. PLN w 2014 r. zostały ujęte w pozycji 'koszty finansowe', natomiast część odpisów aktualizujących w kwocie 65 tys. PLN w roku 2015 oraz w kwocie 928 tys. PLN w roku 2014 zostało odniesione na zmniejszenie pozycji 'przychody ze sprzedaży produktów i usług' sprawozdania z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych.

28. ŚRODKI PIENIĘŻNE

Specyfikacja

Środki pieniężne	31.12.2015	31.12.2014
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	8 008	11 283
Pozostałe środki pieniężne	131	27
Razem środki pieniężne	8 139	11 310
- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	6 560	7 350

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31 grudnia 2015 r. stanowiły środki na kontach spółek Progress XI Sp. z o.o., Progress XIII Sp. z o.o., Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, Progress XXIII Sp. z o.o., E.F. Progress XI Sp. z o.o. oraz Progress XXIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA ze względu na ograniczenia w ich dysponowaniu wynikające z umów kredytowych oraz środki pieniężne na kontach bankowych jednostki dominującej w kwocie 1 tys. PLN, zablokowane ze względu na czynności egzekucyjne, co zostało dokładniej opisane w punkcie 44.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31 grudnia 2014 r. stanowiły środki na kontach spółek Progress XI Sp. z o.o., Progress XIII Sp. z o.o., Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, Progress XXIII Sp. z o.o., E.F. Progress XI Sp. z o.o., ze względu na ograniczenia w ich dysponowaniu wynikające z umów kredytowych oraz środki pieniężne na kontach bankowych jednostki dominującej w kwocie 124 tys. PLN, zablokowane ze względu na czynności egzekucyjne.

29. KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2015 r.:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mrocza bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	20 350 086	32,07%	40,75%
<i>Colin Holdings Limited</i>	2 124 426	212 443	16 116 632	5,71%	32,28%
<i>Clarriford Limited</i>	8 746 103	874 610	2 124 426	23,52%	4,25%
Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA	4 325 917	432 592	8 651 834	11,63%	17,33%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	4 736 372	473 637	4 736 372	12,74%	9,5%
mWealth Management S.A.	2 556 645	255 665	2 556 645	6,88%	5,12%
Pozostali	13 639 573	1 363 957	13 639 573	36,68%	27,31%
Razem	37 183 550	3 718 355	49 934 510	100%	100%

Jan Mroccka kontroluje spółki Clarriford Limited oraz Colin Holdings Limited. Spółki posiada swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze.

Kapitał podstawowy jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi 3.718 tys. PLN i dzieli się na 37.183.550 akcji o wartości nominalnej 10 groszy każda, które zostały w pełni opłacone.

12.750.960 imiennych akcji serii A1 jest uprzywilejowanych co do głosu na Walnym Zgromadzeniu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy.

3.500.000 akcji serii A2 są akcjami na okaziciela. W dniu 22 stycznia 2015 r. została zarejestrowana zmiana dotycząca zniesienia uprzywilejowania wszystkich akcji serii A2.

16.250.960 akcji serii B są akcjami na okaziciela.

4.643.130 akcji na okaziciela serii C pochodzi z podwyższenia kapitału akcyjnego, które zostało zarejestrowane w KRS w dniu 2 lipca 2010 r.

38.500 akcji na okaziciela serii D pochodzi z podwyższenia kapitału akcyjnego, które zostało zarejestrowane w KRS w dniu 11 grudnia 2012 r.

Dnia 8 lipca 2010 r. dopuszczone do obrotu akcje serii B oraz C zadebiutowały na parkiecie podstawowym GPW w Warszawie. Akcje serii D zostały dopuszczone do obrotu giełdowego w dniu 20 marca 2013 r., natomiast wprowadzone do obrotu giełdowego - w dniu 25 marca 2013 r. Akcje serii A2 zostały dopuszczone do obrotu giełdowego w dniu 5 marca 2015 r.

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia jednostki dominującej z dnia 10 kwietnia 2012 r. o nabyciu akcji własnych w liczbie nie większej niż 10% ogólnej liczby akcji przeniesiono kwotę 50 000 tys. PLN z kapitału zapasowego na kapitał rezerwowy. Ww. kwota została przeznaczona na nabycie akcji własnych. W dniu 10 kwietnia 2015 r. zakończyła się możliwość dotycząca nabywania akcji własnych ze względu na zakończenie przedmiotowego programu. Nabytych zostało 25.432 szt. akcji własnych o wartości nominalnej 0,1 PLN/szt. za łączną cenę 223 tys. PLN. Kapitał rezerwowy przeznaczony na nabycie akcji własnych został zlikwidowany uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 26 czerwca 2015 r. i został przeniesiony na kapitał zapasowy Spółki.

Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 10 groszy każda i zostały w pełni opłacone.

30. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Specyfikacja zobowiązań finansowych

Zobowiązania finansowe	31.12.2015	31.12.2014
Kredyty i pożyczki	411 097	397 587
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	4 552	6 031
Pochodne instrumenty finansowe	550	110
Obligacje	134 224	126 717
Zobowiązania finansowe razem, w tym:	550 423	530 445
- długoterminowe, w tym	364 474	474 703
- powyżej 1 roku do 3 lat	65 274	194 984
- powyżej 3 roku do 5 lat	222 370	146 610
- powyżej 5 lat	76 830	133 109
- krótkoterminowe	185 949	55 742

Specyfikacja zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Zobowiązania z tyt. kredytów bankowych i pożyczek	31.12.2015	31.12.2014
Kredyty bankowe, w tym	369 543	379 434
- długoterminowe, w tym	345 028	338 968
- powyżej 1 roku do 3 lat	62 904	61 183
- powyżej 3 roku do 5 lat	205 294	144 676
- powyżej 5 lat	76 830	133 109
- krótkoterminowe	24 515	40 466
Pożyczki, w tym	41 554	18 153
- długoterminowe	16 225	10 247
- powyżej 1 roku do 3 lat	-	10 247
- powyżej 3 roku do 5 lat	16 225	-
- krótkoterminowe	25 329	7 906
Kredyty i pożyczki razem, w tym:	411 097	397 587
- długoterminowe	361 253	349 215
- krótkoterminowe	49 844	48 372

Zobowiązania z tytułu kredytów i na dzień 31 grudnia 2015 r.:

Bank	Kredyt wg umowy		Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)		Warunki oprocentowania wg stanu na 31.12.2015 r.	Termin spłaty na dzień 31.12.2015 r.
	waluta (tys.)	tys. zł	waluta (tys.)	tys. zł		
BZ WBK SA	20 000 TEUR	-	16 351 TEUR	69 679	EURIBOR 1M + marża	2019-12-31
BZ WBK SA	29 317 TEUR	-	19 588 TEUR	83 474	EURIBOR 1M + marża	2019-12-31
PKO BP SA	6 779 TEUR	-	5 384 TEUR	22 946	EURIBOR 3M + marża	2032-02-01
mBank S.A.	18 709 TEUR	-	16 208 TEUR	69 069	EURIBOR 1M + marża	2027-06-30
PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	5 762 TEUR	-	2 316 TEUR	9 868	EURIBOR 1M + marża	2018-11-29
BPH S.A.	19 015 TEUR	-	18 949 TEUR	80 753	EURIBOR 3M + marża	2020-11-24
mBank Hipoteczny S.A.	5 416 TEUR	-	5 049 TEUR	21 516	EURIBOR 3M + marża	2029-09-20
mBank Hipoteczny S.A.	3 300 TEUR	-	2 872 TEUR	12 238	EURIBOR 3M + marża	2030-05-20
Razem	108 298 TEUR	-	86 717 TEUR	369 543		

W dniu 24 listopada 2015 r. spółka Progress XXIII Sp. z o.o. zawarła z Bank BPH S.A. umowę o kredyt o charakterze inwestycyjnym na kwotę w wysokości 19.015 tys. EUR. Zgodnie z umową, kredytodawca udzielił kredytobiorcy kredytu inwestycyjnego z przeznaczeniem przede wszystkim na spłatę wcześniejszego zobowiązania zaciągniętego na finansowanie budowy Centrum Handlowego „Brama Pomorza” w mBank S.A. Termin spłaty upływa z dniem 24 listopada 2020 r., oprocentowanie wynosi EURIBOR 3M + marża.

W dniu 13 lutego 2015r. jednostka zależna Progress V Sp. z o.o. zawarła z PLUS BANK S.A. z siedzibą w Warszawie umowę pożyczki hipotecznej w wysokości 18.000 tys. PLN. Środki finansowe pochodzące z pożyczki zostały przeznaczone: na spłatę części zobowiązań z tytułu kredytów finansujących Galerię Piastów w Legnicy w kwocie 9.000 tys. PLN, na spłatę całości zobowiązania z tytułu pożyczki zaciągniętej od CRH Sp. z o.o. 2 SKA w kwocie 4.170 tys. PLN wraz z odsetkami oraz w celu udzielenia pożyczki dla jednostki dominującej. Termin spłaty pożyczki został ustalony na 12 lutego 2016 r., natomiast oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + marża. Pożyczka została spłacona w dniu 8 lutego 2016 r. Zabezpieczeniem pożyczki były weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego Progress V Sp. z o.o., przystąpienie do długu jednostki dominującej oraz jednostki zależnej Progress XIV Sp. z o.o. SKA, oświadczenia kredytobiorcy i przystępujących o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy na 100% udziałów spółki Progress V Sp. z o.o. oraz akcji Progress XIV Sp. z o.o. SKA oraz hipoteka do kwoty 30.600 tys. PLN na nieruchomościach w Mielcu stanowiących w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nieruchomość inwestycyjną o wartości 50.134 tys. PLN oraz towar o wartości 51 tys. PLN na 31 grudnia 2015 r. Pożyczka została spłacona w dniu 8 lutego 2016 r.

W dniu 15 stycznia 2015 r. jednostka zależna E.F. Progress XI Sp. z o.o. zawarła z mBank z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego w wysokości 9.698 tys. PLN, środki finansowe pochodzące z kredytu zostały przeznaczone na finansowanie podatku VAT związanego z zakupem nieruchomości od jednostki powiązanej wewnątrz Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. Termin spłaty kredytu został ustalony na 30 czerwca 2015 r., natomiast oprocentowanie wynosiło WIBOR 1M + marża. Kredyt został spłacony.

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2014 r.:

Bank / Pożyczkodawca	Kredyt wg umowy		Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)		Warunki oprocentowania wg stanu na 31.12.2014r.	Termin spłaty na dzień 31.12.2014r.
	waluta	tys. zł	waluta	tys. zł		
BZ WBK SA	20 000 TEUR	-	16 405 TEUR	69 924	EURIBOR 1M+marża	31-01-2015 (*)
BZ WBK SA	29 317 TEUR	-	23 833 TEUR	101 585	EURIBOR 1M+marża	31-01-2015 (*)
PKO BP SA	6 779 TEUR	-	5 719 TEUR	24 374	EURIBOR 3M+marża	2032-02-01
mBank S.A.	18 709 TEUR	-	16 975 TEUR	72 352	EURIBOR 1M+marża	2027-06-30
PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	5 762 TEUR	-	2 422 TEUR	10 324	EURIBOR 1M+marża	2018-11-29
mBank S.A.	15 770 TEUR	-	15 783 TEUR	66 562	EURIBOR 1M+marża	2023-12-20
mBank S.A.		37 300	-	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30
mBank Hipoteczny S.A.	5 416 TEUR	-	5 344 TEUR	22 777	EURIBOR 3M+marża	2029-09-20
mBank Hipoteczny S.A.	-	3 000	-	-	WIBOR 1M+marża	2015-02-28
mBank Hipoteczny S.A.	3 300 TEUR	-	2 492 TEUR	10 622	EURIBOR 3M+marża	2030-05-20
mBank S.A.	-	2 000	-	914	WIBOR 1M+marża	2015-07-23
Razem	105 053 TEUR	42 300	88 973 EUR	379 434		

(*) w dniu 20 lutego 2015 r. zostały podpisane aneksy przedłużające termin spłaty kredytów do dnia 31 grudnia 2019 r.

W dniu 20 lutego 2015 r. spółka zależna Progress XIII Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Zachodnim BZWBK S.A. aneksy do dwóch umów kredytowych zaciągniętych na finansowanie Galerii Piastów w Legnicy. Na podstawie podpisanych aneksów ustalono, iż termin zapadalności obu kredytów przypada na dzień 31 grudnia 2019 r. Następnie w dniu 19 sierpnia 2015 r. zostały podpisane kolejne aneksy do ww. umów kredytowych określające dokładne warunki spłaty kredytów w terminie 31 grudnia 2019 r. oraz zmniejszające wysokość rat. W związku z podpisanymi aneksami uległa zmianie klasyfikacja bilansowa obu kredytów z krótko- na długoterminowe.

Zabezpieczenia spłaty kredytów i pożyczek

Na dzień 31 grudnia 2015 r. główne zabezpieczenie spłaty kredytów oraz pożyczki hipotecznej stanowiły:

Kredyty zaciągnięte w BZ WBK S.A. – Galeria Piastów / Legnica:

- hipoteka łączna na nieruchomościach przynależnych do Centrum Handlowego Galeria Piastów w Legnicy do kwoty 68.516.267,90 EUR
- zastaw na udziałach w spółce Progress XIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 68.516.267,90 EUR,
- zastaw na rachunkach bankowych Progress XIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 68.516.267,90 EUR,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- przelew praw z umów ubezpieczenia nieruchomości i z umów najmu,
- poręczenie Rank Progress S.A. do kwoty 15.000.000 EUR
- dwa weksle in blanco zabezpieczające kredyty, odsetki i inne należności w ramach umów kredytów zaciągniętych na budowę Centrum Handlowego Galeria Piastów,

Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. - Pasaż Grodzki / Jelenia Góra:

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 6 917 tys. EUR oraz umowna kaucyjna do kwoty 1 383 tys. EUR na wieczystym użytkowaniu gruntu położonym w Jeleniej Górze,
- cesja wierzytelności z aktualnych umów najmu powierzchni Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- weksel in blanco zabezpieczający kredyt inwestycyjny na budowę Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- zastaw rejestrowy na udziałach Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 46.051.393,76 PLN,
- poręczenie weksla przez spółkę Rank Progress S.A.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

Kredyt zaciągnięty w mBank S.A. – Galeria Świdnica / Świdnica:

- hipoteka łączna do kwoty 30.066.000 EUR na nieruchomościach położonych w Świdnicy,
- zastaw rejestrowy i finansowy na całości udziałów spółki Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.066.000 EUR,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.066.000 EUR,
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.066.000 EUR,
- cesja praw z m.in. umów najmu przyszłej galerii położonej w Świdnicy,

- poręczenie spłaty kredytu przez spółkę Rank Progress S.A. do maksymalnej kwoty 30.066.000 EUR
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

Kredyt zaciągnięty w PEKAO Bank Hipoteczny S.A. – Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz:

- hipoteka do sumy 6.280.000 EUR zabezpieczająca spłatę wierzytelności Banku wynikających z Kredytu Inwestycyjnego oraz wynikające z niego opłaty, prowizje i koszty,
- zastaw rejestrowy, a do czasu jego ustanowienia zastaw finansowy, na wszystkich istniejących i przyszłych akcjach w spółce Kredytobiorcy,
- zastaw rejestrowy, a do czasu jego ustanowienia zastaw finansowy, na wszystkich istniejących i przyszłych udziałach w spółce Komplementariusza,
- zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wszystkich Rachunkach Bankowych prowadzonych na firmę Kredytobiorcy,
- umowa podporządkowania spłaty pożyczek udzielonych Kredytobiorcy obecnie i na przyszłość spłacie Kredytu,
- umowa podporządkowania wypłaty dywidendy spłacie Kredytu, zawarta z Akcjonariuszami,
- cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia Projektu,
- cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości,
- cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia utraty zysku z działalności gospodarczej Kredytobiorcy (Business Interruption) na co najmniej okresy 12-miesięczne, w kwocie równej 12-miesięcznym przychodom z Umów Najmu,
- cesja wierzytelności z Kontraktu Budowlanego,
- cesja wierzytelności z gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej dobrego i terminowego wykonania Kontraktu Budowlanego,
- cesja wierzytelności z gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej usunięcia wad i usterek w Budynku na kwotę nie niższą niż kwota wynikająca z Kontraktu Budowlanego,
- cesja wierzytelności z zawartych i przyszłych umów najmu,
- gwarancja korporacyjna na wypadek wystąpienia obowiązku podwyższenia Kaucji DSRA do 6-krotności miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej wynikającej z Kredytu Inwestycyjnego, jeśli należności od któregośkolwiek z najemców Nieruchomości będą wymagalne za okres przekraczający 3 miesiące,
- oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań wynikających z Umowy, pełnomocnictwa do dysponowania Rachunkami Bankowymi wraz z blokadą warunkową.

Kredyt zaciągnięty w BPH S.A. – Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice:

- hipoteka łączna do kwoty 31.000.000 EUR na nieruchomościach położonych w Lipienicach koło Chojnic,
- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach spółki Progress XXIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.000.000 EUR,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw majątkowych Progress XXIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.000.000 EUR,
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Progress XXIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.000.000 EUR,
- cesja praw z m.in. umów najmu Centrum Handlowo Usługowego Brama Pomorza w Chojnicach,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji Progress XXIII Sp. z o.o., w trybie artykułu 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego do maksymalnej wysokości 150% zobowiązania,
- oświadczenie Rank Progress S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w związku z umową zastawów na udziałach Progress XXIII należących Rank Progress S.A.

Kredyt zaciągnięty w mBank Hipoteczny S.A. – Pogodne Centrum / Oleśnica:

- hipoteka umowna do kwoty 10.831.904 EUR na nieruchomościach położonych w miejscowości Spalice, Gmina Oleśnica,
- cesja praw z m.in. umów najmu, umowy z generalnym wykonawcą inwestycji,
- zastaw rejestrowy na udziałach i akcjach spółki E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.831.904 EUR,
- zastaw rejestrowy na udziałach spółki E.F. Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.831.904 EUR,
- zobowiązanie Rank Progress S.A. do wsparcia finansowego projektu,
- pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

Kredyt zaciągnięty w mBank Hipoteczny S.A. – Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno:

- hipoteka umowna do kwoty 4.995.000 EUR na nieruchomościach położonych w miejscowości Miejsce Piastowe
- cesja praw z m.in. umów najmu, umowy z generalnym wykonawcą inwestycji,
- zastaw rejestrowy na udziałach i akcjach spółki Progress XXIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA

- do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 6.660.000 EUR,
- pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

Pożyczka hipoteczna zaciągnięta w PLUS BANK S.A. – Galeria Aviator / Mielec:

- hipoteka na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Mielec o powierzchni 8,0 ha należącej do Progress V Sp. z o.o. do kwoty 30.600.000 PLN
- hipoteka na nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Mielec o powierzchni 3,1 ha należącej do Progress XIV Sp. z o.o. SKA do kwoty 30.600.000 PLN
- zastaw rejestrowy na udziałach spółki Progress V Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na akcjach spółki Progress XIV Sp. z o.o. SKA,
- przystąpienie do długu spółki Rank Progress S.A. i Progress XIV Sp. z o.o. SKA,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe Rank Progress S.A. i Progress XIV Sp. z o.o. SKA.

Pożyczka zaciągnięta od CRH Sp. z o.o. 2 SKA – jednostka dominująca:

- umowa zastawu rejestrowego, na mocy której zostanie ustanowiony na rzecz pożyczkodawcy zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym spółki E.F.Progress XII So. z o.o., należących do jednostki dominującej o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 7.000 tys. zł
- umowa zastawu rejestrowego, na mocy której zostanie ustanowiony na rzecz pożyczkodawcy zastaw rejestrowy na 1.500 tys. szt. akcji imiennych uprzywilejowanych co do prawa głosu w kapitale zakładowym Rank Progress S.A. o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 7.000 tys. zł
- umowa poręczenia za zobowiązania z nieniejszej Umowy Pożyczki pomiędzy Janem Mroczką i CRH Sp. z o.o. 2 SKA
- oświadczenie zarządu spółki Progress PXVII Sp. z o.o. o niezbywaniu ani nieobciążaniu nieruchomości będących własnością spółki do momentu uregulowania wszelkich należności wynikających z umowy pożyczki,
- oświadczenie zarządu spółki E.F. Progress XII Sp. z o.o. o niezbywaniu udziałów spółki Progress XVII Sp. z o.o. do momentu uregulowania wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy pożyczki
- umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie prawa własności udziałów w kapitale zakładowym spółki Progress XVII Sp. z o.o. należących do E.F. Progress XII Sp. z o.o.

Specyfikacja zobowiązań z tytułu leasingu finansowego

	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego, w tym	4 552	6 031
- długoterminowe, w tym	3 221	4 543
- powyżej 1 roku do 3 lat	2 370	2 609
- powyżej 3 roku do 5 lat	851	1 934
- krótkoterminowe	1 331	1 488

Grupa użytkuje nieruchomości oraz niektóre maszyny, urządzenia oraz środki transportu na podstawie umów leasingu finansowego.

Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych przedstawia się następująco:

	2015		2014	
	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca płatności	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca płatności
- do roku	1 526	1 331	1 754	1 488
- od roku do pięciu lat	3 453	3 221	4 969	4 543
Suma minimalnych opłat leasingowych	4 979	4 552	6 723	6 031
Pomniejszona o koszty finansowe i czynszowe	(427)	-	(692)	-
Bieżąca wartość minimalnych opłat leasingowych	4 552	4 552	6 031	6 031

Specyfikacja zobowiązań z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych

	31.12.2015	31.12.2014
Pochodne instrumenty finansowe, w tym	550	110
- długoterminowe	-	73
- powyżej 1 roku do 3 lat	-	73
- krótkoterminowe	550	37

Specyfikacja zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji

	31.12.2015	31.12.2014
Wyemitowane instrumenty finansowe, w tym	134 224	126 717
- długoterminowe, w tym	-	120 872
- powyżej 1 roku do 3 lat	-	120 872
- krótkoterminowe	134 224	5 845

Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 2014 r. stanowią zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii D oraz z tytułu wykupionych obligacji serii C wraz z odsetkami w kwocie 5.398 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. 2.216 szt. obligacji serii D znajdowało się w posiadaniu jednostki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., zostaną one w dającej się przewidzieć przyszłości wykupione przez jednostkę dominującą oraz umorzone. Grupa Kapitałowa na dzień 31 grudnia 2015 r. posiadała zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji serii D w liczbie 128.590 szt.

W dniu 17 lipca 2015 r. jednostka zależna Progress IX Sp. z o.o. wyemitowała 10.790 szt. obligacji serii C o wartości nominalnej i emisyjnej 1.000,00 PLN za jedną sztukę. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na 12% w ciągu roku. Termin wykupu został ustalony na 15 października 2015 r. Zabezpieczeniem ww. obligacji były: zastaw rejestrowy na udziałach jednostki zależnej Progress IV Sp. z o.o., poręczenie zobowiązania przez Pana Jana Mroczkę, poręczenie zobowiązania przez jednostkę dominującą Rank Progress S.A., umowa przelewu wierzytelności przez jednostkę dominującą oraz jednostkę zależną Progress IV Sp. z o.o. z pożyczek udzielonych wspólnie kontrolowanemu przedsięwzięciu NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. Obligacje serii C zostały wykupione w dniu 30 listopada 2015 r.

W dniu 9 lipca 2015 r. jednostka zależna Progress IX Sp. z o.o. wyemitowała 4.200 szt. obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000,00 PLN za jedną sztukę i wartości emisyjnej 990,00 PLN za jedną sztukę. Obligacje były zerokuponowe. Termin wykupu został ustalony na 9 sierpnia 2015 r. Obligacje serii B zostały wykupione w dniu 20 lipca 2015 r.

Na mocy „Porozumienia rozliczeniowego w sprawie akcji” zawartego w dniu 17 marca 2015 r. pomiędzy ElSORIA Trading Limited (dalej: „ElSORIA”), Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. (dalej: „RMJG”) oraz Silver Coast Investment Sp. z o.o. Spółka komandytowo – akcyjna (dalej: „Silver Coast”), RMJG zbyła w dniu 30 marca 2015 r. 7.000 sztuk obligacji serii D wyemitowanych przez Rank Progress S.A. Obligacje serii D w ilości 7.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 7.000.000,00 PLN zostały zbyte przez RMJG jako poręczyciela w celu zaspokojenia roszczeń ElSORIA w wysokości 7.000.000 PLN z umowy sprzedaży 1.526.354 akcji imiennych serii A1, które na podstawie umowy sprzedaży akcji pomiędzy ElSORIA i Silver Coast, stały się własnością Silver Coast. W wyniku transakcji, po przelaniu obligacji przez dom maklerski w dniu 30 marca 2015 r., powstało zobowiązanie spółki Silver Coast wobec RMJG w kwocie 7.000.000 PLN. Zgodnie z porozumieniem zawartym między RMJG a Silver Coast rozliczenie powyższego zobowiązania nastąpi w dniu 14 czerwca 2016 r.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. 9.216 szt. obligacji serii D znajdowało się w posiadaniu jednostki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. Grupa Kapitałowa na dzień 31 grudnia 2014 r. posiadała zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji serii D w liczbie 121.590 szt.

Obligacje serii D w liczbie 131.750 szt. o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda zostały wyemitowane w dniu 14 czerwca 2013 r., od dnia 12 sierpnia 2013 r. są notowane w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Seria D wyemitowanych obligacji jest oprocentowana wg WIBOR 6M + 5,5% z terminem wykupu 14 czerwca 2016 r. i kuponach odsetkowych płatnych co pół roku. W roku 2014 944 szt. obligacji serii D zostało wykupionych i umorzonych.

Zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D stanowią ustanowione w 2013 roku:

- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości stanowiącej środek trwały znajdującej się w Legnicy
- Hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości Browar/ Legnica,

- Hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości Osiedle Ptasie/ Legnica,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości w Katowicach,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości w Zgorzelcu,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości we Wrocławiu,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości w Opolu,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości w Olsztynie,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197.273 tys. PLN na nieruchomości w Skarżysku Kamiennej.

Ww. nieruchomości są własnością jednostek należących do Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A.

31.ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Specyfikacja zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań

	31.12.2015	31.12.2014
Długoterminowe	8 041	7 566
a) zobowiązanie z tytułu nieujętej straty wspólnego przedsięwzięcia NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	3 121	2 575
b) zobowiązanie z tytułu nabycia spółki zależnej	3 137	2 897
c) rezerwa	1 783	1 701
d) pozostałe	-	393
Krótkoterminowe, w tym	62 717	97 822
a) rezerwy	4 106	-
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 520	7 915
b) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i inne	21 169	58 324
c) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	639	740
e) zobowiązania z tytułu nabytych usług budowlanych i gruntów	24 035	23 849
f) zobowiązania z tytułu nabycia nieruchomości w Szkocji	413	1 150
h) inne zobowiązania, w tym:	6 941	5 844
- kaucje otrzymane od najemców powierzchni handlowych	1 627	1 364
- kaucje zatrzymane dotyczące prac budowlanych	4 688	3 020
- inne	626	1 460
Razem	70 758	105 388

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń w 2015 r. wynika głównie ze zmniejszenia zobowiązań z tytułu podatku VAT dotyczącego sprzedaży nieruchomości, dokonanych w roku 2014, pomiędzy jednostkami zależnymi w Grupie Kapitałowej. Zobowiązanie dotyczące podatku VAT z tego tytułu wynosiło 41.997 tys. PLN i zostało uregulowane w styczniu 2015 r.

Rezerwa krótkoterminowa w kwocie 4.106 tys. PLN wraz z odsetkami została utworzona w 2015 r. i stanowi potencjalne zobowiązanie z tytułu podatku PCC wraz z odsetkami wynikającymi z transakcji sprzedaży nieruchomości, co zostało dokładniej opisane w p. 42. Rezerwa została utworzona ze względu na niepewność dotyczącą terminu i prawdopodobieństwa zapłaty. Oczekiwany termin zapłaty wynikający z realizacji ww. obowiązku zostanie zrealizowany prawdopodobnie w roku 2016.

32.INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADEKLAROWANEJ I WYPŁACONEJ DYWIDENDY

W roku 2015 oraz 2014 jednostka dominująca nie wypłaciła ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

33.INFORMACJE O TRANSAKcjACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Jednostka dominująca Grupy Kapitałowej nie jest jednostką zależną od innej jednostki, jest jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.

Transakcje między jednostką dominującą a jej jednostkami zależnymi będącymi stronami powiązanymi jednostki dominującej zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji i nie wykazano ich w niniejszej notcie. Szczegółowe informacje o transakcjach między Grupą a pozostałymi stronami powiązanymi przedstawiono poniżej:

Transakcje ze stronami powiązаныmi w roku 2015

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	Obroty	Saldo na 31.12.2015		
				Należności	Zobowiązania	
Jednostki mające znaczący wpływ na Grupę	Clarriford Limited	Zakup usługi	8	-	7	
		Udzielona pożyczka	-	75	-	
		Odsetki od udzielonej pożyczki	4	15	-	
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	-	-	26	
		Obligacje serii D	-	-	35	
		Odsetki od obligacji serii D	3	-	-	
		Zobowiązanie z tytułu wykupu obligacji serii E	-	-	5 398	
		Wynajem lokalu	1	12	-	
		Udzielone pożyczki	-	24 927	-	
		Wspólne przedsięwzięcie	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	Odsetki od udzielonych pożyczek	1 061	6 021
Zakup usług najmu tablicy reklamowej	1			-	-	
Progress XVII Sp. z o.o.	Wynajem lokalu		1	2	-	
	Udzielone pożyczki		250	3 799	-	
Jednostki zależne (współzależne) od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	Colin Holdings Limited		Odsetki od udzielonych pożyczek	174	505	-
			Inne usługi - sprzedaż	-	20	-
	MB Progress I Sp. z o. o.		Zakup udziałów	250	-	3 137
			Wynajem lokalu	1	-	-
	Development "MB Progress 1" Sp. z o.o. Sp.k.		Wynajem lokalu	1	-	-
			Zakup usług komercjalizacji obiektów	261	-	13
	"BRAND" Piotr Kowalski	Wynajem samochodu	30	7	-	
		Zwrot kosztów udziału w targach nieruchomości - sprzedaż	-	4	-	
	Choice Sp. z o. o.	Wynajem lokalu	8	1	-	
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	240	24	-	
Zakupy - pozostałe		22	-	-		
Sprzedaż - pozostałe		46	19	-		
Otrzymane pożyczki		80	-	80		
Odsetki od otrzymanych pożyczek		4	-	4		

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. (w tys. PLN)

		Wynajem lokalu	5	-	-
	Broaster Sp. z o. o.	Czynsz najmu w obiektach handlowych	137	14	-
		Sprzedaż - pozostałe	2	-	-
		Zakupy - napoje, konsumpcja	3	-	1
		Otrzymana pożyczka	80	-	80
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	4	-	4
		Wynajem lokalu	6	-	-
		Sprzedaż - pozostałe	13	1	-
	EFEZ Polska Sp. z o. o.	Czynsz najmu w obiektach handlowych	435	67	-
		Zakup usług gastronomicznych	9	-	1
		Otrzymane pożyczki	40	-	40
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	2	-	2
		Wynajem lokalu	76	22	-
		Wynajem samochodu - sprzedaż	12	-	-
		Sprzedaż - pozostałe	9	3	-
		Zakup wyposażenia	113	-	-
		Najem samochodu - zakup	316	-	86
	MJM Group S.A.	Czynsz najmu w obiektach handlowych	370	184	-
		Zakup usług - refaktury	10	-	3
		Otrzymane pożyczki	4 822	-	14 433
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	1 238	-	1 576
		Wynajem lokalu	-	-	-
	Mind Progress Sp. z o. o.	Zakup usług graficznych, marketingowych	1 504	10	649
	Developing Minds Sp. z o.o.	Wynajem lokalu	1	3	-
	PR Progress Sp. z o.o. w likwidacji	Wynajem lokalu	1	-	-
		Zakup usług marketingowych	102	-	9
	Profescapital Sp. z o.o.	Zakup usług	113	-	49
	Miller, Canfield, W.Babicki, A. Chełchowski i Wspólnicy S.k.	Zakup usług doradztwa prawnego	132	-	70
	Doradztwo Marcin Gutowski	Zakup usług doradztwa	150	-	50
		Zakup usługi księgowej	2 874	-	713
		Wynajem lokalu	54	-	-
		Otrzymana pożyczka	-	-	40
	Progress XXVIII Sp. z o.o.	Odsetki od otrzymanej pożyczki	1	-	4
		Udzielona pożyczka	-	-	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	2	-	-
		Refaktura za media	2	1	-
	Małgorzata Mroczka i Jan Mroczka				
	Mateusz Mroczka	Wynagrodzenie	120	-	7
		Sprzedaż spółki Colin Holdings Limited	-	4	-
	Jan Mroczka	Zakup Osiedle Ptasia / Legnica	-	-	365
		Sprzedaż - pozostałe	19	10	11
	Marcin Gutowski	Najem mieszkania - zakup	30	3	5
		Zakup usług doradztwa prawnego	88	x	x
	Argentis Sp. z o.o. (*)				
		Zakup usług doradztwa podatkowego	358	x	x
	Axon Tax Sp. z o.o. (*)				

(*) Podmioty były powiązane do dnia 26 czerwca 2015 r., tabela ujmuje obroty od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 26 czerwca 2015r. Zobowiązania z tytułu zakupu usług na 31 grudnia 2015 r. nie są ujęte w powyższym zestawieniu.

Transakcje ze stronami powiązаными w roku 2014

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	Obroty	Saldo na 31.12.2014	
				Należności	Zobowiązania
Jednostki mające znaczący wpływ na Grupę	Clarriford Limited	Zakup usługi	5		5
		Udzielona pożyczka	-	75	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	4	11	-
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	-	-	26
		Obligacje serii D	-	-	35
		Odsetki od obligacji serii D	256	-	0
		Zobowiązanie z tytułu wykupu obligacji serii E	310	-	5 398
		Sprzedaż - refaktura	8	8	-
		Wynajem lokalu	1	1	-
Wspólne przedsięwzięcia	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	Udzielone pożyczki	-	24 927	-
		Odsetki od udzielonych pożyczek	1 248	4 959	-
		Zakup usług najmu tablicy reklamowej	1	-	-
	Progress XVII Sp. z o.o.	Wynajem lokalu	1	-	-
		Udzielone pożyczki	-	3 549	-
		Odsetki od udzielonych pożyczek	205	331	-
Jednostki zależne (współzależne) od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	Colin Holdings Limited	Inne usługi - sprzedaż	-	20	-
	MB Progress I Sp. z o. o.	Zakup udziałów	397	-	2 897
		Wynajem lokalu	1	-	-
	MB Progress Capital Limited	Sprzedaż - pozostałe	1	-	-
	Development "Progress 1" Sp. z o.o.	Wynajem lokalu	1	-	-
	Klub Con Cuore Małgorzata Mrocza	Wynajem lokalu	15	-	-
		Zakup usług gastronomicznych	55	-	-
	"BRAND" Piotr Kowalski	Zakup usług komercjalizacji obiektów	255	1	-
		Wynajem samochodu	30	7	-
		Zwrot kosztów udziału w targach nieruchomości - sprzedaż	-	4	-
	Choice Sp. z o. o.	Wynajem lokalu	1	-	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	242	27	-
		Zakupy - pozostałe	11	-	6
		Sprzedaż - pozostałe	4	2	-
	Broaster Sp. z o. o.	Wynajem lokalu	1	-	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	158	18	-
		Zakupy - napoje, konsumpcja	16	-	1
	EFEZ Polska Sp. z o. o.	Wynajem lokalu	1	-	-
Sprzedaż środków trwałych		1	-	-	
Czynsz najmu w obiektach handlowych		433	55	-	
Zakup usług gastronomicznych		54	-	1	
		Zakupy - pozostałe	11	-	-

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. (w tys. PLN)

		Wynajem lokalu	35	12	-
		Wynajem samochodu - sprzedaż	7	5	-
		Sprzedaż - pozostałe	3	2	-
		Zakup wyposażenia	136	-	11
	MJM Group S.A.	Najem samochodu - zakup	298	-	95
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	425	60	-
		Zakup usług gastronomicznych	9	-	-
		Otrzymane pożyczki	10 023	-	9 829
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	380	-	338
	Mind Progress Sp. z o.o.	Wynajem lokalu	1	-	-
		Zakup usług graficznych, marketingowych	2 288	-	558
Jednostki zależne (współzależne) od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	Developing Minds Sp. z o.o.	Wynajem lokalu	1	1	-
	PR Progress Sp. z o.o.	Wynajem lokalu	1	-	-
		Zakup usług marketingowych	193	1	15
	Profescapital Sp. z o.o.	Zakup usług	185	-	-
	Argentis Sp. z o.o.	Zakup usług doradztwa prawnego	175	-	27
	Axon Tax Sp. z o.o.	Zakup usług doradztwa podatkowego	515	-	106
	Miller, Canfield, W.Babicki, A. Chełchowski i Wspólnicy S.k.	Zakup usług doradztwa prawnego	2	-	2
		Zakup usługi księgowej	3 030	-	222
		Wynajem lokalu	56	-	-
		Otrzymana pożyczka	-	-	40
	Progress XXVIII Sp. z o.o.	Odsetki od otrzymanej pożyczki	2	-	2
		Udzielona pożyczka	-	40	-
		Odsetki od udzielonej pożyczki	2	2	-
	Małgorzata Mroczyńska i Jan Mroczyński	Refaktura za media	1	1	-
	Małgorzata Mroczyńska	Wynagrodzenie	46	-	6
	Jan Mroczyński	Sprzedaż spółki Colin Holdings Limited	-	4	-
		Zakup Osiedle Ptasia / Legnica	-	-	365
	Dariusz Domszy	Sprzedaż lokalu mieszkalnego	-	277	-
	Marcin Gutowski	Najem mieszkania - zakup	31	3	-
Pozostałe jednostki powiązane	Cinema 3D S.A. (*)	Czynsz najmu w obiektach handlowych	124	-	-
		Sprzedaż samochodu	207	-	-
		Zakupy - pozostałe	2	-	-

(*) Jednostka była powiązana do lutego 2014 r.

Kwoty nieregulowanych płatności, które nie są zabezpieczone i zostaną rozliczone w środkach pieniężnych: W roku 2013 oraz w latach ubiegłych jednostka dominująca wystawiła weksle in blanco zabezpieczające umowy leasingowe spółki Cinema 3D S.A. Na dzień 31 grudnia 2015 oraz 2014 r. zabezpieczone wekslami zobowiązanie Cinema 3D S.A. z tytułu umów leasingu wynosi odpowiednio 1.228 tys. PLN oraz 1.885 tys. PLN.

W roku 2015 oraz 2014 nie ujęto rezerw ani kosztów z tytułu należności wątpliwych lub nieściągalnych wynikających z transakcji ze stronami powiązanymi.

Sprzedaż na rzecz oraz zakupy od podmiotów powiązanych dokonywane są na warunkach odpowiadających warunkom rynkowym.

34. WYNAGRODZENIE I INNE ŚWIADCZENIA NA RZECZ KLUCZOWEGO PERSONELU KIEROWNICZEGO

W roku 2015 Grupa poza krótkoterminowymi świadczeniami pracowniczymi w formie wynagrodzeń dokonywała także wypłat świadczeń po okresie zatrudnienia, natomiast w roku 2014 poza krótkoterminowymi świadczeniami pracowniczymi w formie wynagrodzeń Grupa nie dokonywała na rzecz kluczowego personelu kierowniczego innych świadczeń.

Wynagrodzenie na rzecz kluczowego personelu kierowniczego przedstawiało się następująco:

Wynagrodzenie kluczowego peronelu kierowniczego	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Zarząd jednostki dominującej- wynagrodzenia	2 059	2 000
Rada Nadzorcza jednostki dominującej- wynagrodzenia	383	470
Zarząd jednostek zależnych – wynagrodzenia	621	541
Świadczenia po okresie zatrudnienia	253	-
Razem	3 316	3 011

35.ZATRUDNIENIE

Zatrudnienie	31.12.2015	31.12.2014
Pracownicy fizyczni	26	27
Pracownicy umysłowi	58	60
Razem	84	87

Koszt wynagrodzeń

Koszty zatrudnienia	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Wynagrodzenia	8 912	7 678
Składki na ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	1 354	1 215
Razem	10 266	8 893

36. AKTYWA WARUNKOWE

Na dzień 31 grudnia 2015 r. wystąpiło aktywo warunkowe w kwocie 10.500 tys. PLN związane z odroczoną zapłatą należności z umowy sprzedaży nieruchomości w Mielcu, opisanej w p.26 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zgodnie z zapisami umowy, cena sprzedaży zostanie uregulowana w następujący sposób:

- 2.000 tys. PLN w terminie 7 dni od zakupu przez kupującego gruntu, który na chwilę publikacji niniejszego sprawozdania skonsolidowanego pozostaje we władaniu Skarbu Państwa,
 - 8.500 tys. PLN Kupujący zapłaci w ciągu 7 dni po spełnieniu się przesłanek, szczegółowo opisanych w umowie, do których należy przede wszystkim uzyskanie przez kupującego prawomocnej w toku postępowania administracyjnego decyzji o pozwoleniu na budowę.
- Umowa zawiera warunki, które określają zdarzenia powodujące konieczność odkupu przez sprzedającego przedmiotowej nieruchomości, o ile w terminie do 30 września 2016 r. wystąpi, którekolwiek, ze szczegółowo opisanych w umowie zdarzeń.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. nie wystąpiły aktywa warunkowe.

37.ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa posiadała następujące istotne zobowiązania warunkowe:

W związku z transakcjami sprzedaży dwóch nieruchomości w Grupie Kapitałowej dokonanych w 2014 r. Zarząd zdecydował się z ostrożności na ujęcie zobowiązania z tytułu podatku PCC od obu transakcji wraz z odsetkami w łącznej wysokości 4,1 mln PLN od zaległości na koniec 2015 r. jako rezerwę na przyszłe potencjalne zobowiązanie. Sprawa została szerzej opisana w p. 42. Na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa ujęła powyższe zobowiązanie jako zobowiązanie warunkowe.

W dniu 30 marca 2015 r. uległa rozwiązaniu umowa zastawu rejestrowego wpisanego w dniu 7 maja 2014 r. ustanowionego na obligacjach serii D wyemitowanych przez jednostkę dominującą, należących do spółki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. Zastaw został ustanowiony na rzecz ElSORIA Trading Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze na obligacjach serii D o łącznej wartości nominalnej 9.159 tys. zł., o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 9.159 tys. zł. W dniu 31 sierpnia 2015 r. ElSORIA wydała Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. oświadczenie o bezwarunkowej zgodzie na wykreślenie ww. zastawu

rejestrowego w związku z przekazaniem obligacji o łącznej wartości nominalnej 7.000 tys. zł, w ramach porozumienia. Ww. zastaw został wykreślony z rejestru zastawów w dniu 5 listopada 2015 r.

W roku 2009 miała miejsce transakcja zastąpienia kredytu budowlanego w PLN zaciągniętego przez Emitenta i służącego budowie Galerii Piastów w Legnicy przez kredyt inwestycyjny w EUR przy wykorzystaniu kontraktów terminowych typu forward na sprzedaż waluty EUR. W związku z tą transakcją jednostka dominująca prowadzi spór z Dolnośląskim Urzędem Skarbowym we Wrocławiu, który jest szerzej opisany w punkcie 42. Zobowiązanie podatkowe zostało określone w wysokości ok. 5 mln PLN, przy czym całkowita kwota do zapłaty dla Emitenta (należność główna wraz z należnościami ubocznymi) wynosi 8,3 mln. Powyższa kwota nie została ujęta jako zobowiązania na dzień 31 grudnia 2015 r. gdyż Zarząd stoi na stanowisku, iż prawdopodobieństwo przegrania sporu wynosi 5-10%. Kwota ze względu na swoją istotność została zakwalifikowana jako zobowiązanie warunkowe na dzień 31 grudnia 2015 r.

Zobowiązanie warunkowe z tytułu poręczenia łącznie wszystkich weksli wystawionych jako zabezpieczenie leasingu spółki Cinema 3D S.A. w latach 2013-2012 na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi 1.228 tys. PLN.

W dniu 6 września 2011 r. spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe dwa weksle własne in blanco z tytułu umowy dotyczącej wybudowania w miejscowości Miejsce Piastowe skrzyżowania oraz drogi gminnej. W przypadku nieprzekazania bezpłatnego, niewykonania budowy skrzyżowania łączącego drogę krajową z drogą gminną w Miejscu Piastowym weksle mogły być wypełnione na kwoty odpowiednio: 1.000 tys. PLN oraz do wysokości dochodzonej przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad w Rzeszowie z tytułu kar umownych w kwocie 10 PLN /m² powierzchni za każdy dzień zwłoki wykonania budowy skrzyżowania oraz 10 PLN /m²/dzień za zajęcie większej powierzchni niż określona w umowie bez zezwolenia. W dniu 15 listopada 2012 r. z powodu wywiązania się z umowy jednostka dominująca otrzymała 1 weksel wystawiony w dniu 6 września 2011 r., który zabezpieczał wykonanie zobowiązań do kwoty 1.000 tys. PLN. W dniu 14 stycznia 2016 r. drugi weksel z dnia 6 września 2011 r. został zwrócony spółce.

W dniu 7 września 2011 r. spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe weksel własny in blanco z tytułu umowy dotyczącej ustalenia zakresu i szczegółowych warunków przebudowy drogi krajowej, wykonania inwestycji niedrogowej – budowy obiektu handlowo-usługowego oraz przebudowy drogi krajowej polegającej na budowie tej drogi z projektowaną drogą gminną w miejscowości Miejsce Piastowe. W przypadku niewykonania przedmiotu umowy w terminie, nienależytego wykonania przedmiotu umowy, niewykonania umowy w związku z odstąpieniem od realizacji weksel może być wypełniony na kwoty odpowiednio: 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki, 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad, 50% wartości przedmiotu umowy.

W dniu 7 maja 2014 r. został dokonany wpis zastawu rejestrowego ustanowionego na obligacjach serii D wyemitowanych przez jednostkę dominującą, należących do spółki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. Zastaw został ustanowiony na rzecz ElSORIA Trading Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze na obligacjach serii D o łącznej wartości nominalnej 9.159 tys. PLN., o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 9.159 tys. PLN. W dniu 30 marca 2015 r. uległa rozwiązaniu umowa ww. zastawu rejestrowego wpisanego w dniu 31 sierpnia 2015 r. ElSORIA wydała Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. oświadczenie o bezwarunkowej zgodzie na wykreślenie ww. zastawu rejestrowego w związku z przekazaniem obligacji o łącznej wartości nominalnej 7.000 tys. PLN, w ramach porozumienia, o którym mowa w p. 30. Ww. zastaw został wykreślony z rejestru zastawów w dniu 5 listopada 2015 r.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa posiadała następujące istotne zobowiązania warunkowe:

W związku z transakcjami sprzedaży dwóch nieruchomości w Grupie Kapitałowej dokonanymi w 2014 r. Grupa Kapitałowa ujęła zobowiązanie warunkowe dotyczące zapłaty podatku PCC od obu transakcji wraz z odsetkami w wysokości 3,7 mln PLN. Sprawa została szerzej opisana w p. 42.

W roku 2009 miała miejsce transakcja zastąpienia kredytu budowlanego w PLN zaciągniętego przez Emitenta i służącego budowie Galerii Piastów w Legnicy przez kredyt inwestycyjny w EUR przy wykorzystaniu kontraktów terminowych typu forward na sprzedaż waluty EUR. W związku z tą transakcją jednostka dominująca prowadzi spór z Dolnośląskim Urzędem Skarbowym we Wrocławiu, który jest szerzej opisany w punkcie 44. Zobowiązanie podatkowe zostało określone w wysokości ok. 5 mln PLN, przy czym całkowita kwota do zapłaty dla Emitenta (należność główna wraz z należnościami ubocznymi) wynosi 8 mln. Powyższa kwota nie została ujęta jako zobowiązania na dzień 31 grudnia 2014 r. gdyż Zarząd stoi na stanowisku, iż prawdopodobieństwo przegrania sporu

wynosi 5-10%. Kwota ze względu na swoją istotność została zakwalifikowana jako zobowiązanie warunkowe na dzień 31 grudnia 2014 r.

Zobowiązanie warunkowe z tytułu poręczenia łącznie wszystkich weksli wystawionych jako zabezpieczenie leasingu spółki Cinema 3D S.A. w latach 2013-2012 na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 1.885 tys. PLN.

W dniu 6 września 2011 r. spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe dwa weksle własne in blanco z tytułu umowy dotyczącej wybudowania w miejscowości Miejsce Piastowe skrzyżowania oraz drogi gminnej. W przypadku nieprzekazania bezpłatnego, niewykonania budowy skrzyżowania łączącego drogę krajową z drogą gminną w Miejscu Piastowym weksle mogą być wypełnione na kwoty odpowiednio: 1.000 tys. PLN oraz do wysokości dochodzonej przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Rzeszowie z tytułu kar umownych w kwocie 10 PLN /m² powierzchni za każdy dzień zwłoki wykonania budowy skrzyżowania oraz 10 PLN/m²/dzień za zajęcie większej powierzchni niż określona w umowie bez zezwolenia. W dniu 15 listopada 2012 r. z powodu wywiązania się z umowy jednostka dominująca otrzymała 1 weksel wystawiony w dniu 6 września 2011 r., który zabezpieczał wykonanie zobowiązań do kwoty 1.000 tys. PLN.

W dniu 7 września 2011 r. spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe weksel własny in blanco z tytułu umowy dotyczącej ustalenia zakresu i szczegółowych warunków przebudowy drogi krajowej, wykonania inwestycji niedrogowej – budowy obiektu handlowo-usługowego oraz przebudowy drogi krajowej polegającej na budowie tej drogi z projektowaną drogą gminną w miejscowości Miejsce Piastowe. W przypadku niewykonania przedmiotu umowy w terminie, nienależytego wykonania przedmiotu umowy, niewykonania umowy w związku z odstąpieniem od realizacji weksel może być wypełniony na kwoty odpowiednio: 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki, 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad, 50% wartości przedmiotu umowy.

W dniu 7 maja 2014 r. zostały dokonane wpisy dwóch zastawów rejestrowych ustanowionych na obligacjach serii D wyemitowanych przez jednostkę dominującą, należących do spółki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. Zastaw 1 został ustanowiony na rzecz ElSORIA Trading Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze na obligacjach serii D o łącznej wartości nominalnej 9.159 tys. PLN., o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 9.159 tys. PLN. Zastaw 2 został ustanowiony na rzecz Klio Real Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Ustanowienie zastawu 2 było jednym z warunków umowy z Klio Real Sp. z o.o. z dnia 15 kwietnia 2014 r., opisanej w punkcie 23. Zastaw 2 został ustanowiony na obligacjach serii D o łącznej wartości nominalnej 22.000 tys. PLN, o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 12.000 tys. PLN. W dniu 16 czerwca 2014 r. zostało wystawione postanowienie przez właściwy sąd o wykreśleniu Zastawu 2.

38. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, pożyczki, umowy leasingu finansowego oraz wyemitowane obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług i inne należności, pożyczki udzielone, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

W 2015 r. Grupa zawarła kontrakt IRS na stałą stopę procentową w odniesieniu do połowy wartości kredytu zaciągniętego na budowę Galerii Piastów w Legnicy.

W 2014 r. Grupa zawarła walutowe kontrakty terminowe typu forward, które miały służyć zabezpieczeniu ryzyka niekorzystnych zmian kursów EURO w przypadku zastąpienia kredytu w PLN kredytem w EUR oraz w przypadku zaciągnięcia rat kredytu w EUR.

Na dzień 31 grudnia 2015 Grupa posiadała dwa kontrakty IRS. Daty zapadalności kontraktów zostały ustalone na 30 listopada 2016 r., 29 grudnia 2017 r. Na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa posiadała jeden kontrakt IRS oraz jeden kontrakt terminowy forward zabezpieczający zmianę kursu EUR. Data zapadalności kontraktu IRS została ustalona na 30 listopada 2016 r., data zapadalności kontraktu zabezpieczającego zmianę kursu EUR została ustalona na 5 lutego 2015 r. WW. kontrakt został ostatecznie rozliczony w dniu 3 lutego 2015 r.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej przepływów pieniężnych, ryzyko płynności, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami rynkowych stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmienną stopą procentową tj. kredytów bankowych, wyemitowanych obligacji, pożyczek i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingu. Do końca 2015 r. Grupa uważała, iż ryzyko stopy procentowej nie miało znaczącego wpływu na jej wyniki finansowe. Grupa chroni się przed niekorzystnymi zmianami stopy procentowej poprzez zawieranie kontraktów zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą. Ewentualne trwające turbulencje na rynkach finansowych mogą jednak spowodować, że ocena tego ryzyka może w przyszłości ulec zmianie.

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje w większości z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności nie jest wysokie. Zabezpieczenia należności handlowych stanowią kaucje oraz gwarancje bankowe. Analiza wiekowa przeterminowanych należności zaprezentowana jest w nocie 28. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak pożyczki udzielone, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Ryzyko walutowe

Grupa zawiera umowy najmu powierzchni w większości w walucie EURO, w związku z czym występuje ryzyko walutowe związane z niekorzystną zmianą kursu waluty EURO w stosunku do PLN. W celu zabezpieczenia ryzyka zmiany kursu EURO stosowanego jako waluta rozliczenia przychodu najmu, Grupa w roku 2014 zmieniła kredyt bankowy służący finansowaniu inwestycji ze z PLN na kredyty w EURO. Przyszłe inwestycje w nieruchomości o przepływach uzależnionych od waluty EURO będą zabezpieczone w znaczącym zakresie poprzez kredyty bankowe finansujące te inwestycje denominowane w EURO.

Grupa zawiera walutowe kontrakty terminowe typu forward, które służą zabezpieczeniu ryzyka niekorzystnych zmian kursów EURO w przypadku zamiany uzyskanych kredytów bankowych ze PLN na EURO oraz w przypadku otrzymywania rat kredytu w walucie EUR. Na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa nie posiadała kontraktów typu forward (na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa posiadała jeden otwarty kontrakt typu forward).

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, umowy leasingu finansowego, pożyczki, dłużne papiery wartościowe. Dywersyfikacja tych źródeł oraz różne okresy zapadalności finansowania zapewniają utrzymanie płynności.

Działalność Grupy Kapitałowej polega przede wszystkim na realizacji projektów inwestycyjnych w tym na budowaniu, a następnie zarządzaniu przez Grupę nieruchomościami handlowymi przynajmniej przez okres kilku lat od momentu oddania danej inwestycji do użytkowania. W celu finansowania kolejnych projektów inwestycyjnych oraz wywiązywania się przez Emitenta z bieżących zobowiązań, Grupa pozyskuje zasadnicze własne środki finansowe z transakcji sprzedaży poszczególnych projektów inwestycyjnych, w tym przede wszystkim, ze sprzedaży funkcjonujących obiektów handlowych sukcesywnie w stosunku do zapotrzebowania na środki finansowe konieczne do realizacji kolejnych zadań inwestycyjnych przez Grupę. Emitent w ramach swoich kompetencji w Grupie Kapitałowej, prowadzi odpowiedni rozdział pozyskiwanych środków finansowych pomiędzy poszczególne spółki Grupy w celu zaopatrzenia ich w odpowiedni kapitał obrotowy konieczny do ich bieżącego funkcjonowania oraz kapitał inwestycyjny w celu przeprowadzenia przez nie poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Ze względu na małą przewidywalność terminu zakończenia procesu sprzedaży obiektów handlowych przez Grupę Kapitałową, nie da się wykluczyć sytuacji polegających na przejściowych niedoborach środków finansowych i powstania zaległości płatniczych w Grupie Kapitałowej. W celu uniknięcia trudności związanych z przejściowym brakiem płynności Spółka oraz jej podmioty zależne umiejętnie wykorzystują zewnętrzne źródła finansowania. W tym celu wykorzystywane są przez Grupę m.in. emisje obligacji, kredyty obrotowe, pożyczki, w tym pożyczki hipoteczne, a także porozumienia z wierzycielami dotyczące prolongaty terminu płatności jak i dodatkowe podwyższenia istniejących kredytów inwestycyjnych (tzw.

uwolnienie kapitału kredytu). Wykorzystanie wymienionych dodatkowych instrumentów ma na celu zwiększenie płynności Grupy Kapitałowej do momentu sprzedaży obiektów handlowych. W chwili obecnej Spółka wykorzystuje wymienione instrumenty do momentu zakończenia powodzeniem trwającego procesu sprzedaży wybranych nieruchomości inwestycyjnych, który powinien zakończyć się w bieżącym roku.

Wskaźniki rentowności oraz płynności, kształtują się dla Grupy na niesatysfakcjonującym poziomie. Zobowiązania stanowią ok. 65% sumy bilansowej jednak w dużej mierze dotyczą one długoterminowych kredytów bankowych finansujących nieruchomości inwestycyjne oraz obligacji serii D z terminem wykupu przypadającym na dzień 14 czerwca 2016 r.

Obecnie w Grupie Kapitałowej wystąpiło dodatkowe zapotrzebowanie finansowe związane z koniecznością obsługi bieżących zobowiązań Emitenta oraz stałego zasilania spółki zależnej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. w celu obsługi kredytu zaciągniętego na finansowanie Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze. Obecnie spółka Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. wymaga dodatkowego wsparcia finansowego w wysokości co najmniej 200 tys. PLN miesięcznie, które jest na bieżąco udzielane przez Emitenta. Dodatkowo w związku z aneksem do umowy kredytowej z Bankiem BZWBK S.A. obligującym spółkę Progress XIII Sp. z o.o. do zapłaty 5 mln PLN raty kredytu, Zarząd jest w trakcie negocjacji o przesunięciu terminu płatności do końca 2016 r.

Jak wskazano powyżej, przyjęty model biznesowy sprawia, że wpływy z posiadanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości oraz z usług świadczonych stronom trzecim są niewystarczające do przeprowadzenia planu inwestycyjnego bez uszczerbku dla regulowania bieżących zobowiązań jednostki dominującej, w tym obsługi jej zadłużenia jak i obsługi kredytów zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów na finansowanie nieruchomości. W celu terminowego wywiązywania się przez Grupę Kapitałową zarówno z zobowiązań bieżących, kredytowych jak i inwestycyjnych, model zakłada sprzedaż nieruchomości komercyjnych w ciągu kilku lat od wprowadzenia ich do użytkowania, w miarę pojawiania się potrzeb finansowych. W ostatnim okresie taka potrzeba wystąpiła, jednak w planowanym terminie, sprzedaż wybranych nieruchomości nie miała miejsca ze względu na przedłużające się procedury negocjacyjne. W celu utrzymania płynności Emitenta i Grupy Kapitałowej, Zarząd Spółki podjął wszelkie niezbędne kroki w celu pozyskania dodatkowych źródeł finansowania, w tym przede wszystkim, pożyczek od stron trzecich i jednostek powiązanych, które zostaną sfinansowane w momencie dokonania transakcji sprzedaży.

Zarząd Spółki ocenia, iż prowadzone obecnie negocjacje w sprawie sprzedaży wybranych nieruchomości handlowych, do których należą: Galeria Świdnicka w Świdnicy, Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach, park handlowy Pasaż Wiślany w Grudziądzu, minicentrum handlowe Pogodne Centrum w Oleśnicy i park handlowy Miejsce Piastowe k. Krosna charakteryzują się wysokim stopniem zaawansowania dającym podstawę do przekonania iż transakcja powinna mieć miejsce w przeciągu następujących 2 - 3 miesięcy. Alternatywnie Zarząd Spółki prowadzi negocjacje w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej we Wrocławiu, na której miał być realizowany projekt mieszkaniowy s. Wpływy z planowanych transakcji będą na poziomie wystarczającym na realizację planu inwestycyjnego Grupy i na bieżące regulowanie zobowiązań bieżących jak i kredytowych przynajmniej w ciągu roku od daty publikacji niniejszego sprawozdania. Ponadto Zarząd Spółki rozważa alternatywny scenariusz polegający na wyemitowaniu nowej serii obligacji. W tym celu prowadzone są rozmowy z potencjalnymi Obligatariuszami. Również spółki zależne wymagające stałego zasilania w środki, w tym wymienione powyżej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. oraz Progress XIII Sp. z o.o., zostaną w odpowiedni sposób zaopatrzone w środki pozwalające na prowadzenie przez nie działalności w najbliższej przyszłości. Alternatywnie, w przypadku braku sprzedaży nieruchomości w najbliższym okresie, Grupa przewiduje uwolnienie dodatkowych kwot z kredytów zaciągniętych na finansowanie niektórych nieruchomości i szacuje, co powinno zapewnić Grupie nieprzerwaną działalność przez okres co najmniej roku od daty niniejszego sprawozdania.

W ciągu następujących kilku lat, Grupa Kapitałowa przeprowadzi kilka nowych projektów inwestycyjnych, które będą sukcesywnie sprzedawane w celu pozyskania środków na utrzymanie Grupy Kapitałowej i kontynuowanie planu inwestycyjnego.

Analiza wymagalności zobowiązań finansowych zaprezentowana jest w nocie 30.

39. ANALIZA WRAŻLIWOŚCI**Cele i zasady zarządzania ryzykiem rynkowym:**

Główne rodzaje ryzyka rynkowego wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej i ryzyko walutowe.

Ryzyko stopy procentowej:

Grupa korzysta ze zobowiązań głównie w formie kredytów o oprocentowaniu zmiennym oraz obligacji o oprocentowaniu zmiennym. W roku 2015 średnia ważona stopa oprocentowania dla wszystkich kredytów i obligacji wyniosła 3,97% (w roku 2014: 4,48%), natomiast odsetki od kredytów i obligacji obciążające wynik finansowy wyniosły 25.517 tys. PLN (w roku 2014: 25.144 tys. PLN).

Analiza wrażliwości odsetek na stopę procentową w roku 2015:

Zmiana stóp procentowych	średnia ważona stopa oprocentowania kredytów i obligacji [%]	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+0,25 p.p.	4,22%	27 125	(1 302)	(1 302)
+0,50 p.p.	4,47%	28 732	(2 604)	(2 604)
+0,75 p.p.	4,72%	30 340	(3 906)	(3 906)
+1,00 p.p.	4,97%	31 947	(5 208)	(5 208)
-0,25 p.p.	3,72%	23 909	1 302	1 302
-0,50 p.p.	3,47%	22 302	2 604	2 604
-0,75 p.p.	3,22%	20 694	3 906	3 906
-1,00 p.p.	2,97%	19 087	5 208	5 208

Analiza wrażliwości odsetek na stopę procentową w roku 2014:

Zmiana stóp procentowych	średnia ważona stopa oprocentowania kredytów i obligacji [%]	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+0,25 p.p.	4,73%	26 493	(1 165)	(1 165)
+0,50 p.p.	4,98%	27 892	(2 330)	(2 330)
+0,75 p.p.	5,23%	29 291	(3 495)	(3 495)
+1,00 p.p.	5,48%	30 689	(4 661)	(4 661)
-0,25 p.p.	4,23%	23 695	1 165	1 165
-0,50 p.p.	3,98%	22 296	2 330	2 330
-0,75 p.p.	3,73%	20 897	3 495	3 495
-1,00 p.p.	3,48%	19 499	4 661	4 661

Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Praktycznie wszystkie umowy podpisywane z najemcami są denominowane w EURO. Średnioroczny ważony przychodami kurs EURO w roku 2015 wyniósł 4,1843 PLN/EUR (w roku 2014: 4,1845 PLN/EUR). W roku 2015 przychody z czynszu denominowane w EURO wynosiły 43.607 tys. PLN (w roku 2014: 41.155 tys. PLN), co stanowiło 51% przychodów ogółem (w roku 2014: 26%).

Analiza wrażliwości przychodów na kurs euro:

Zmiana średniego kursu euro w 2015 roku	Średni kurs euro po zmianie	Przychody	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3935	45 787	1 766	1 766
+10%	4,6027	47 968	3 532	3 532
+15%	4,8119	50 148	5 298	5 298
+20%	5,0212	52 328	7 064	7 064
- 5%	3,9751	41 427	(1 766)	(1 766)
-10%	3,7659	39 246	(3 532)	(3 532)
-15%	3,5567	37 066	(5 298)	(5 298)
-20%	3,3474	34 886	(7 064)	(7 064)

Zmiana średniego kursu euro w 2014 roku	Średni kurs euro po zmianie	Przychody	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3937	43 267	1 790	1 790
+10%	4,6030	45 328	3 579	3 579
+15%	4,8122	47 388	5 369	5 369
+20%	5,0214	49 448	7 159	7 159
- 5%	3,9753	39 147	(1 790)	(1 790)
-10%	3,7661	37 086	(3 579)	(3 579)
-15%	3,5568	35 026	(5 369)	(5 369)
-20%	3,3476	32 966	(7 159)	(7 159)

Jednymi z kosztów wyrażonych w EURO w roku 2015 r. były odsetki od kredytów które wyniosły 14.334 tys. PLN (w roku 2014: 13.767 tys. PLN), co stanowiło 11% kosztów ogółem (w roku 2014: 11%). Średni efektywny kurs EURO wyniósł 4,1859 PLN/EUR w roku 2015 (w roku 2014: 4,2021 PLN/EUR).

Analiza wrażliwości odsetek na kurs EURO:

Zmiana średniego kursu euro w 2015 roku	Średni kurs euro po zmianie	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3952	15 051	(581)	(581)
+10%	4,6045	15 767	(1 161)	(1 161)
+15%	4,8138	16 484	(1 742)	(1 742)
+20%	5,0231	17 201	(2 322)	(2 322)
- 5%	3,9766	13 617	581	581
-10%	3,7673	12 901	1 161	1 161
-15%	3,5580	12 184	1 742	1 742
-20%	3,3487	11 467	2 322	2 322

Zmiana średniego kursu euro w 2014 roku	Średni kurs euro po zmianie	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4122	14 455	(586)	(586)
+10%	4,6223	15 144	(1 171)	(1 171)
+15%	4,8324	15 832	(1 757)	(1 757)
+20%	5,0425	16 520	(2 343)	(2 343)
- 5%	3,9920	13 079	586	586
-10%	3,7819	12 390	1 171	1 171
-15%	3,5718	11 702	1 757	1 757
-20%	3,3617	11 014	2 343	2 343

Dodatkowo Grupa dokonała przeszacowania wartości niektórych nieruchomości do wartości godziwej, których wartość została wyrażona przez rzeczoznawcę w walucie EURO. Łączne wartości godziwe obiektów należących do Grupy, wycenione na dzień 31 grudnia 2015 r., zostały ustalone na poziomie 138.890 tys. EUR (w roku 2014: 145.551 tys. EUR), co wg kursu euro z dnia 31 grudnia 2015 r. wynoszącego 4,2615

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. (w tys. PLN)

PLN/EUR (z dnia 31 grudnia 2014 r.: 4,2623 PLN/EUR) stanowiło kwotę 591.880 tys. PLN (w roku 2014: 620.382 tys. PLN).

Analiza wrażliwości wartości godziwej na kurs EURO:

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2015	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4746	621 474	23 971	23 971
+10%	4,6877	651 068	47 942	47 942
+15%	4,9007	680 662	71 913	71 913
+20%	5,1138	710 256	95 885	95 885
- 5%	4,0484	562 286	(23 971)	(23 971)
-10%	3,8354	532 692	(47 942)	(47 942)
-15%	3,6223	503 098	(71 913)	(71 913)
-20%	3,4092	473 504	(95 885)	(95 885)

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2014	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4754	651 401	25 125	25 125
+10%	4,6885	682 420	50 251	50 251
+15%	4,9016	713 439	75 376	75 376
+20%	5,1148	744 458	100 502	100 502
- 5%	4,0492	589 363	(25 125)	(25 125)
-10%	3,8361	558 344	(50 251)	(50 251)
-15%	3,6230	527 325	(75 376)	(75 376)
-20%	3,4098	496 306	(100 502)	(100 502)

Grupa dokonała także wyceny kredytów zaciągniętych w walucie EURO. Łączna wartość kredytów zaciągniętych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi 86.754 tys. EUR (w roku 2014: 88.973 tys. EUR), co wg kursu euro z dnia 31 grudnia 2015 r. wynoszącego 4,2615 PLN/EUR (z dnia 31 grudnia 2014 r.: 4,2623 PLN/EUR) stanowiło kwotę 369.702 tys. PLN (w roku 2014: 379.230 tys. PLN).

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2015	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4746	388 187	(14 973)	(14 973)
+10%	4,6877	406 672	(29 946)	(29 946)
+15%	4,9007	425 157	(44 919)	(44 919)
+20%	5,1138	443 643	(59 892)	(59 892)
- 5%	4,0484	351 217	14 973	14 973
-10%	3,8354	332 732	29 946	29 946
-15%	3,6223	314 247	44 919	44 919
-20%	3,4092	295 762	59 892	59 892

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2014	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4754	398 191	(15 358)	(15 358)
+10%	4,6885	417 153	(30 717)	(30 717)
+15%	4,9016	436 114	(46 076)	(46 076)
+20%	5,1148	455 076	(61 435)	(61 435)
- 5%	4,0492	360 268	15 359	15 359
-10%	3,8361	341 307	30 718	30 718
-15%	3,6230	322 345	46 077	46 077
-20%	3,4098	303 384	61 436	61 436

40. INSTRUMENTY FINANSOWE

Poniższa tabela przedstawia wykaz istotnych instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Wyszczególnienie	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa finansowe					
Posiadane akcje	WwWGpWF	-	24	-	100
Pożyczki udzielone	PiN	31 649	30 948	31 649	30 948
Środki pieniężne		8 139	11 310	8 139	11 310
Należności z tytułu dostaw i usług	PiN	5 116	5 695	5 116	5 695
Pozostałe należności	PiN	58 715	95 250	58 715	95 250
Zobowiązania finansowe					
Kredyty i pożyczki otrzymane	PZFwgZK	411 097	397 587	411 097	397 587
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	PZFwgZK	4 552	6 031	4 552	6 031
Pochodne instrumenty finansowe	WwWGpWF	550	110	550	110
w tym kontrakty zabezpieczające stopę procentową	WwWGpWF	550	110	550	110
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	PZFwgZK	9 520	7 915	9 520	7 915
Zobowiązania z tyt. dłużnych papierów wartościowych	PZFwgZK	134 224	126 717	133 859	123 948
Pozostałe zobowiązania	PZFwgZK	65 344	97 473	65 344	97 473

Użyte skróty:

PiN – Pożyczki udzielone i należności

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

UdtW - Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

WwWGpWF - Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Wartości bilansowe środków pieniężnych i lokat krótkoterminowych, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych należności i zobowiązań krótkoterminowych są zbliżone do wartości godziwych, głównie ze względu na krótkie terminy wymagalności tych instrumentów.

Wartość godziwa instrumentów nienotowanych: pożyczek i kredytów bankowych, zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego jest zbliżona do ich wartości godziwych ze względu na to, że nie wystąpiły istotne zmiany rynkowe, które mogłyby doprowadzić do wyceny powyżej lub poniżej ich zamortyzowanego kosztu. Na 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2014 r. ww. wartości bilansowe instrumentów finansowych są zbliżone do ich wartości godziwych.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2014 r. wyemitowane obligacje serii D były notowane na aktywnym rynku Catalyst, natomiast posiadane akcje jednostki obcej były notowane na GPW i ich wartość godziwa pochodzi bezpośrednio z rynku, co oznacza, że hierarchia wartości godziwej ww. instrumentów finansowych była na poziomie 1.

Instrumenty pochodne wyceniane są za pomocą technik opartych na obserwowalnych danych rynkowych (kurs walutowy, stopa procentowa). Technika wyceny polega na dyskontowaniu przepływów pieniężnych przy użyciu spotowych i terminowych kursów wymiany walut oraz stóp procentowych.

Hierarchia wartości godziwej

Grupa stosuje następującą hierarchie dla celów określania i ujawniania informacji na temat wartości godziwej instrumentów finansowych, która uwzględnia istotność danych wejściowych:

Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) na aktywnym rynku,

Poziom 2: dane wyjściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika instrumentów finansowych w sposób bezpośredni lub pośredni,

Poziom 3: dane wejściowe do wyceny instrumentów finansowych, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych, dane wejściowe nieobserwowalne.

Aktywa wyceniane w wartości godziwej:

Aktywa wyceniane w wartości godziwej w 2015 r. nie wystąpiły.

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2014 r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Posiadane akcje jednostki obcej	100	100	-	-

Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej:

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2015 r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Instrumenty pochodne - kontrakty IRS	550	-	550	-

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2014 r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Instrument pochodny - kontrakt IRS	73	-	73	-
Instrument pochodny - walutowy kontrakt forward	37	-	37	-

W roku 2015 oraz 2014 nie miały miejsca przesunięcia między hierarchiami instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

41. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 r. oraz dnia 31 grudnia 2014 r. nie wprowadzono żadnych istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

42. SPRAWY SĄDOWE

EF Progress V sp. z o.o. – "przewalutowanie"

W roku 2011 rozliczenia podatku CIT za rok 2009 spółki zależnej od Emitenta E.F. Progress V Sp. z o.o. podlegały kontroli przeprowadzonej przez Urząd Kontroli Skarbowej we Wrocławiu, który stwierdził, iż zastąpienie kredytu budowlanego w PLN służącego budowie Galerii Twierdza w Kłodzku przez kredyt inwestycyjny w EUR nastąpiło na podstawie powszechnie rozumianego przewalutowania (tj. zmiany waluty kredytu). Spółka zależna nie zgodziła się ze stanowiskiem UKS, przede wszystkim opierając się na treści umowy z bankiem, gdzie wskazano, że nastąpiła spłata kredytu w PLN (a konsekwencji nie mogło dojść do powszechnie rozumianego przewalutowania) oraz na fakcie zawarcia kontraktu terminowego typu forward na sprzedaż waluty EUR otrzymanej z uzyskanego kredytu inwestycyjnego, w wyniku realizacji którego, spółka otrzymała środki w PLN, które posłużyły spłacie kredytu budowlanego w PLN. Argumenty przedstawione przez spółkę zależną w postępowaniu przed organami skarbowymi zostały wpięrow odrzucone przez UKS a następnie przez Dyrektora Izby Skarbowej, wobec czego spółka zależna zaskarżyła w grudniu 2012 r. decyzję Dyrektora Izby Skarbowej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. W listopadzie 2012 r., po otrzymaniu wykonywalnej decyzji Dyrektora Izby Skarbowej, spółka zależna uregulowała zaległość podatkową za rok 2009 w wysokości 640 tys. PLN plus odsetki.

W dniu 6 listopada 2013 roku WSA we Wrocławiu wydał wyrok, w którym sąd uwzględnił skargę spółki zależnej i uchylił decyzję Izby Skarbowej oraz stwierdził, iż decyzja nie podlega wykonaniu. W ustnym uzasadnieniu motywów rozstrzygnięcia sąd wskazał, iż organ podatkowy w sposób wadliwy przeprowadził postępowanie dowodowe w sprawie. W szczególności sąd wskazał, iż organ nie uwzględnił dowodów składanych przez spółkę zależną, opierając swoje rozstrzygnięcie na wybiórczym materiale dowodowym.

Pisemne uzasadnienie wyroku WSA we Wrocławiu spółka zależna otrzymała dnia 14 stycznia 2014 roku. W uzasadnieniu tym sąd powtórzył tezy przywołane w ustnym uzasadnieniu.

Dyrektor Izby Skarbowej złożył, dnia 21 stycznia 2014 roku, skargę kasacyjną. W swojej skardze organ wskazał, że zaskarżony wyrok nie odpowiada prawu, ponieważ WSA we Wrocławiu nieprawidłowo ustalił istotę sporu – WSA wskazał mianowicie, że należy ustalić, czy doszło do sprzedaży waluty, bowiem organ nie udowodnił że nie doszło do sprzedaży waluty, lecz doszło do przewalutowania. Zdaniem zaś organu podatkowego, w sprawie nie doszło do sprzedaży waluty, więc rozważania Sądu, wskazujące, że do sprzedaży mogło dojść, są bezprzedmiotowe. Organ nie odniósł się więc w skardze kasacyjnej do meritum sporu, a stwierdził tylko, że Sąd nie zrozumiał o co chodzi w sprawie, co w świetle logicznego i spójnego uzasadnienia wyroku jest działaniem mającym małe szanse sukcesu.

W związku z powyższym, Zarząd negatywnie ocenia możliwość skutecznego podważenia ww. wyroku przez Dyrektora Izby Skarbowej, z uwagi na zawarte w wyroku WSA we Wrocławiu logiczne i precyzyjne wnioski, z którym Dyrektorowi Izby Skarbowej nie był w stanie merytorycznie polemizować.

Jednocześnie, w przedmiotowej sprawie, ryzyko dla spółki zależnej nie występuje, bowiem uiszcza ona już całość potencjalnej zaległości wraz z odsetkami.

Rank Progress S.A. – „przewalutowanie”

Dodatkowo Emitent wskazuje, że podobna transakcja zastąpienia kredytu budowlanego w PLN zaciągniętego przez Emitenta i służącego budowie Galerii Piastów w Legnicy przez kredyt inwestycyjny w EUR przy wykorzystaniu kontraktów terminowych typu forward na sprzedaż waluty EUR miała miejsce w roku 2009. Rozliczenie dla celów podatku CIT transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny zostało przeprowadzone tak samo jak w przypadku wyżej wymienionej spółki zależnej.

W grudniu 2012 r. UKS we Wrocławiu wszczął u Emitenta m.in. kontrolę rozliczenia podatku CIT za rok 2009. W lutym 2013 r. Emitent otrzymał protokół z kontroli UKS, który wyrażał stanowisko kontrolujących tożsame do stanowiska wyrażonego w przypadku kontroli wyżej wspomnianej spółki zależnej EF Progress V. Emitent w lutym 2013 r. złożył zastrzeżenia do protokołu UKS. Emitent nie zgodził się ze stanowiskiem UKS, przede wszystkim opierając się na treści umowy z bankiem, gdzie wskazano, że nastąpiła spłata kredytu w PLN (a konsekwencji nie mogło dojść do powszechnie rozumianego przewalutowania) oraz na fakcie zawarcia kontraktu terminowego typu forward na sprzedaż waluty EUR otrzymanej z uzyskanego kredytu inwestycyjnego, w wyniku realizacji którego, spółka otrzymała środki w PLN, które posłużyły spłacie kredytu budowlanego w PLN. Dodatkowo Emitent nie zgodził się ze stanowiskiem organu, który zakwestionował sposób rozliczenia przez Emitenta dofinansowania dla kontrahenta wynajmującego lokal w Galerii Piastów. Organ wskazał bowiem, iż dofinansowanie udzielone Kontrahentowi powinno zwiększać wartość początkową środka trwałego (tj. Galerii), z czym Emitent się nie zgadza. Argumenty przedstawione przez spółkę w postępowaniu przed organami skarbowymi zostały odrzucone przez UKS wobec czego Emitent wniósł odwołanie od tej decyzji w lipcu 2013 roku.

W dniu 20 listopada 2013 roku Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wydał decyzję utrzymującą w mocy decyzję UKS, w której stwierdził, iż uwzględniając materiał dowodowy zgromadzony w postępowaniu, po rozpoznaniu stanu faktycznego i prawnego sprawy, nie znalazł podstaw do zmiany stanowiska i określił zobowiązanie podatkowe w wysokości ok. 5 mln PLN. Całkowita kwota, którą potencjalnie będzie zobowiązany zapłacić Emitent (należność główna wraz z należnościami ubocznymi) wynosi obecnie ok. 8,3 mln (w tym ok. 3,28 mln odsetek i ok. 240 tys. kosztów egzekucyjnych; zapłacono już ponad 408 tys. zł kosztów egzekucyjnych odsetek). Kwota ta nie została, do dnia dzisiejszego, przez Emitenta zapłacona w całości. Zdaniem organu podatkowego, w sprawie doszło do przewalutowania kredytu, a nie do sprzedaży waluty. Tym samym – w opinii organu podatkowego, UKS zasadnie nie uznał kosztów poniesionych przez Emitenta różnic kursowych z tytułu sprzedaży waluty za koszty uzyskania przychodów. Organ podatkowy stwierdził również, iż wydatki poczynione na dofinansowanie najemcy lokalu w Galerii Piastów powinny zwiększać wartość początkową budynku, mimo iż jak wskazywał Emitent w swoich poprzednich pismach w sprawie, nie można dokładnie wskazać, na co została przeznaczona kwota dofinansowania wypłacona najemcy. Emitent nie zgodził się z rozstrzygnięciem organu podatkowego i wniósł, dnia 7 stycznia 2014 roku, skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu.

Jednocześnie, wobec uprawomocnienia się decyzji organu podatkowego, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego, działając jako organ egzekucyjny, wszczął u Emitenta egzekucję mającą na celu przymusową zapłatę podatku. Mianowicie, pod koniec grudnia 2013 roku organ egzekucyjny zawiadomił Emitenta o zablokowaniu jego rachunków bankowych i przeprowadził czynności egzekucyjne, polegające ściągając z rachunku bankowego ponad 408 tysięcy PLN.

Dnia 27 czerwca 2014 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wydał wyrok (sygn. akt I SA/Wr 261/14) w którym uchylił decyzję Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu i uznał, że ww. decyzja nie podlega wykonaniu. W pisemnym uzasadnieniu motywów rozstrzygnięcia WSA we Wrocławiu wskazał, iż organ podatkowy w sposób wadliwy przeprowadził postępowanie dowodowe w sprawie. W szczególności sąd wskazał, iż organ podatkowy nie przesłuchał świadków, ani nie uwzględnił dowodów składanych przez Emitenta, pomimo, że miał taki obowiązek ze względu na zasadę czynnego udziału strony w postępowaniu. Tym samym organ podatkowy oparł swoje rozstrzygnięcie na wybiórczym materiale dowodowym.

Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wniósł, dnia 12 września 2014 roku, skargę kasacyjną od przedmiotowego wyroku. W swojej skardze Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wskazał, że zaskarżony wyrok nie odpowiada prawu, ponieważ zgromadzony przez organ materiał dowodowy jest kompletny i wyraźnie wskazuje, że w sprawie wystąpiło przewalutowanie udzielonego Emitentowi kredytu. Należy wskazać, że skarga kasacyjna Dyrektora Izby Skarbowej jest co do zasady powtórzeniem argumentów przedstawianych przez Dyrektora Izby Skarbowej w toku postępowania administracyjnego, z tą różnicą, że Dyrektor Izby Skarbowej przedstawił, na potwierdzenie swoich argumentów, nowy dowód w sprawie, co zdaniem Emitenta, na tym etapie postępowania sądowo administracyjnego, jest niedopuszczalne.

Zarząd negatywnie ocenia możliwość uwzględnienia skargi organu podatkowego przez NSA. Po pierwsze, orzeczenie WSA we Wrocławiu dotyczy głównie braku zebrania i rozpatrzenia w sprawie całości materiału dowodowego, z którymi to uchybieniami proceduralnymi prowadzonego postępowania podatkowego, Dyrektorowi Izby Skarbowej we Wrocławiu będzie niezmiernie trudno polemizować. Po drugie, wskazywanie przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, na etapie skargi kasacyjnej, na nowy dowód w sprawie, tylko potwierdza zasadność uznania przez WSA we Wrocławiu, że w sprawie, na etapie postępowania podatkowego, nie został zebrany i rozpatrzony cały materiał dowodowy, co było argumentem, na podstawie którego WSA we Wrocławiu uchylił decyzję Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu.

Emitent również wniósł skargę kasacyjną w przedmiotowej sprawie. W swojej skardze Emitent wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku WSA we Wrocławiu z uwagi na brak jednoznacznego wskazania przez WSA we Wrocławiu wszystkich uchybień Dyrektora Izby Skarbowej, w szczególności tych dotyczących niewłaściwego zakwalifikowania przez Emitenta wydatków poczynionych na dofinansowanie najemcy lokalu w Galerii Piastów (zdaniem Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, powinny one zwiększać wartość początkową budynku, natomiast zdaniem Emitenta powinny być zaliczone bezpośrednio w ciężar kosztów uzyskania przychodów).

Zarząd Emitenta pozytywnie ocenia szanse uwzględnienia skargi Emitenta przez NSA ze względu na błędy sądu I instancji w zakresie interpretacji umowy łączącej strony (tj. Emitenta i najemcę).

W związku z wydanym przez WSA we Wrocławiu wyrokiem Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu zawiadomieniem z dnia 19 sierpnia 2014 wstrzymał realizację zajęcia wierzytelności, co oznacza, że nie może przeprowadzać nowych czynności egzekucyjnych od momentu wydania wyroku przez WSA we Wrocławiu. Pozostają natomiast w mocy wszelkie czynności egzekucyjne przedsięwzięte przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu do momentu wydania wyroku, w tym blokada starych rachunków bankowych Emitenta (nowy rachunek został już otwarty i nie podlega zajęciu), zastaw rejestrowy na udziałach i hipoteka przymusowa na nieruchomości.

Rank Progress S.A. - Podatek od nieruchomości

W latach 2009-2011 Emitent korzystał z pomocy horyzontalnej Prezydenta Miasta Legnica w postaci zwolnienia z podatku od nieruchomości, przyznanej na podstawie uchwały nr XL/409/05 Rady Miejskiej w Legnicy z dnia 18 listopada 2005 roku (dalej – „Uchwała RM”).

Prezydent Miasta Legnica stwierdzając, iż Emitent w nieprawidłowy sposób deklarował korzystanie ze zwolnienia z podatku od nieruchomości, wszczął postępowania dotyczące określenia wysokości zobowiązania podatkowego Emitenta w podatku od nieruchomości za lata 2009, 2010 i 2011.

Organ podczas postępowania wskazał iż Emitent poprzez wniesienie aportu do spółki PROGRESS XII Sp. z o.o. w postaci nieruchomości przy ulicy Najśw. Marii Panny oraz przy ulicy Grodzkiej oraz przez brak realizacji nowych inwestycji przy ulicy Witelona i przy ulicy Senatorskiej w myśl zapisów § 2 ust. 1 uchwały Nr XL/409/05 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 listopada 2005 r. w sprawie przyjęcia Programu pomocy horyzontalnej na rozwój małych i średnich przedsiębiorstw na terenie miasta Legnicy, Emitent nie dopełnił warunków uprawniających do skorzystania ze zwolnienia z podatku od nieruchomości w ramach Programu pomocy horyzontalnej, tak więc utracił prawo do tego zwolnienia z podatku od nieruchomości.

W związku z powyższym Organ w dniu 26 listopada 2014 r. wydał dwie decyzje określające wysokość zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości dla Spółki za lata 2009 i 2010 – 2011 w kwotach: 600 448,00 PLN za 2009 rok, 1 166 131 PLN za 2010 roku oraz w kwocie 1 164 202 PLN za 2011 rok. Emitent w dniu 10 grudnia 2014 r. wniósł odwołania od w/w decyzji.

W dniu 9 kwietnia 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Legnicy (dalej – „SKO”) uchyliło obydwie decyzje Organu. Postępowanie dotyczące zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości za 2009 roku zostało przez SKO umorzone. Sprawa dotycząca lat 2010 i 2011 została przekazana przez SKO do ponownego rozpatrzenia przez Organ.

W swoich decyzjach SKO stwierdziło, że Organ wydając decyzje określające zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za lata 2009 - 2011 naruszył przepisy uchwały Nr XL/409/05 Rady Miejskiej Legnicy dotyczące postępowania w zakresie przyznania i ewentualnej utraty prawa do zwolnienia w podatku od nieruchomości przez Emitenta. Dlatego też, w opinii SKO, ww. decyzje powinny zostać wyeliminowane z obrotu prawnego, jako nieodpowiadające przepisom prawa. Zgodnie bowiem z przepisami Uchwały RM, Organ najpierw miał obowiązek rozpatrzyć wnioski Emitenta o udzielenie

pomocy horyzontalnej (złożone w latach 2010 – 2011) i dopiero w sytuacji ewentualnego negatywnego rozpatrzenia ww. wniosków i braku zwrotu przez Emitenta udzielonej pomocy w terminach wynikających z Uchwały RM, Organ mógłby wydać decyzję określającą zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za 2010 i 2011 rok.

W związku z wydaniem przez SKO decyzji umarzającej postępowanie w sprawie, postępowanie dotyczące 2009 roku zostało definitywnie zakończone, natomiast postępowanie dotyczące lat 2010 – 11 wróciło do ponownego rozpatrzenia przez Organ. Organ nie podjął na razie żadnych kroków w sprawie dotyczącej wysokości zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości za 2010 i 2011 rok (czyli w sprawie która została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez SKO).

Organ natomiast, zgodnie z wytycznymi SKO, rozpatrzył złożone przez Emitenta w 2010 i 2011 roku wnioski o zwolnienie w podatku od nieruchomości. Organ w dniu 9 lipca 2015 roku wydał dwie decyzje dotyczące lat 2010 i 2011, w których to decyzjach odmówił Emitentowi zwolnienia z podatku od nieruchomości w 2010 i 2011 roku.

W swoich decyzjach Organ stwierdził, że Emitent nie zachował warunków wynikających w przepisów Uchwały RM, ponieważ zbył dwie z inwestycji realizowanych na nieruchomościach, co do których został złożony wniosek o udzielenie zwolnienia, a na pozostałych dwóch nie jest prowadzona działalność, którą można by zakwalifikować jako nową inwestycję (czyli polegającą na utworzeniu, rozbudowaniu, nabyciu przedsiębiorstwa, lub też na rozpoczęciu działalności obejmującej dokonanie zasadniczych zmian produkcji, produktu lub procesu produkcyjnego) poprzez co utracił prawo do zwolnienia w podatku od nieruchomości za ww. lata. Emitent złożył odwołania od przedmiotowych decyzji.

W dniu 2 grudnia 2015 roku SKO uchyliło obydwie decyzje Organu i przekazało sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Organ.

W swoich decyzjach SKO stwierdziło, że Organ dokonał niewłaściwej wykładni przepisów uchwały RM. Zgodnie bowiem z interpretacją SKO, za nową inwestycję należy uważać również zakup nieruchomości. Nakłady na nieruchomości zostały, w opinii SKO, niewątpliwie poczynione w celu rozbudowania przedsiębiorstwa Emitenta. W związku z wydaniem przez SKO ww. decyzji postępowania podatkowe dotyczące lat 2010 – 2011 wróciły do ponownego rozpatrzenia przez Organ.

Zdaniem Emitenta, postępowanie podatkowe dotyczące 2010 roku powinno zostać umorzone przez Organ. Wynika to z faktu, że zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za 2010 rok uległo przedawnieniu w dniu 31 grudnia 2015 roku. Do dnia sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie otrzymał jednak decyzji Organu w ww. sprawie.

Natomiast odnośnie postępowania podatkowego dotyczącego 2011 roku, Emitent wskazuje, iż w świetle wytycznych SKO, które są pozytywne dla Emitenta, postępowanie podatkowe dotyczące 2011 roku również powinno zostać umorzone przez Organ. Jeżeli bowiem, podążając za wykładnią dokonaną przez SKO, uznać że nową inwestycją jest również zakup nieruchomości, to Emitent spełnia wszelkie warunki zwolnienia z nieruchomości określone w uchwale RM, a więc przysługuje mu w dalszym ciągu pomoc horyzontalna na podstawie przepisów uchwały RM.

Z przedmiotowym postępowaniem wiąże się ryzyko konieczności zwrotu pomocy horyzontalnej otrzymanej przez Emitenta w 2011 roku, tj. kwoty ok. 1,1 mln PLN wraz z odsetkami od zaległości podatkowych (ok. 590 tys.). Łączna kwota ewentualnej zaległości wynosi ok. 1,7 mln PLN.

Progress X – CIT

Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu dnia 9 stycznia 2013 roku wszczął w stosunku do spółki Progress X Sp. z o.o. kontrolę podatkową, mającą na celu sprawdzenie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowość obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 1 grudnia 2010 roku do 30 listopada 2011 roku.

W dniu 30 kwietnia 2013 roku Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu wydał decyzję, w której określił zobowiązanie podatkowe Spółki zależnej w podatku dochodowym od osób prawnych za okres od 1 grudnia 2010 roku do 30 listopada 2011 roku w kwocie 113 718 PLN. Powyższa kwota podatku jest efektem zakwestionowania Spółce zależnej kwoty ok. 8 mln PLN kosztów uzyskania przychodu, obejmujących kwoty udzielonego przez Spółkę dofinansowania.

Organ zakwestionował sposób w jaki Spółka zależna dokonywała rozliczenia dofinansowania dla najemców Galerii. Organ wskazał bowiem, iż dofinansowanie stanowi koszt bezpośrednio związany z przychodem z najmu lokalu i powinien być rozliczony w czasie, proporcjonalnie do uzyskiwanych dochodów z najmu. Spółka zależna stoi natomiast na stanowisku, iż dofinansowanie stanowiło koszt pośrednio związany z prowadzoną przez Spółkę zależną działalnością gospodarczą, wobec czego Spółka zależna miała prawo do jednorazowego odliczenia kosztów udzielonego dofinansowania. Spółka w tym zakresie przytoczyła liczne wyroki NSA potwierdzające jej stanowisko, a także przedstawiła obszerną argumentację dotyczącą powiązania ww. kosztów z innymi rodzajami przychodów niż najem lokali.

Spółka zależna wniosła odwołanie od przedmiotowej decyzji. Organ odwoławczy na mocy decyzji z dnia 17 lutego 2014 roku uwzględnił odwołanie i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji, ze względu na braki w postępowaniu dowodowym, w szczególności brak określenia kwalifikacji

prawnej dofinansowania u otrzymujących to dofinansowanie oraz brak oceny materiału dowodowego w świetle przepisów o cenach transferowych.

Dnia 24 października 2014 roku Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu wydał drugą decyzję w sprawie (znak UKS 0291/W4P1/42/46/12/116/029/3113). W swojej drugiej decyzji Organ uznał, że wydatki poniesione przez Spółkę z tytułu dofinansowania najemców stanowią koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą Galerii Tęcza, dlatego też powinny być rozpoznane jednorazowo, w momencie jej sprzedaży. W związku z tym Organ, w drugiej decyzji, doszacował Spółce zobowiązanie podatkowe w wysokości 127 810 PLN.

Jak bowiem wskazał Organ w uzasadnieniu drugiej decyzji, wypaczając argumenty Spółki zależnej zawarte w jej odwołaniu, Spółka zależna, w trakcie postępowania kontrolnego, potwierdziła, że jej celem nie było pozyskanie czynszu od konkretnego najemcy, ale zbudowanie dzięki pozyskaniu tego najemcy określonego portfela najemców, dzięki którym Spółka zależna mogła spełnić warunki określone w zawartej przedwstępnej umowie sprzedaży.

W konsekwencji, Organ uznał, że wydatki poniesione przez Spółkę zależną bezpośrednio przełożyły się na uzyskanie przychodu wyłącznie z tytułu sprzedaży Galerii Tęcza i tym samym uznał, że wydatki na dofinansowanie stanowią koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą i powinny być rozpoznane jednorazowo w momencie sprzedaży Galerii Tęcza.

Spółka zależna złożyła, dnia 26 listopada 2014 roku odwołanie od ww. decyzji. W swoim odwołaniu podtrzymała, co do zasady, swoją argumentację przytoczoną w pierwszym odwołaniu wskazując konsekwentnie, że wydatki na dofinansowanie są kosztami związanymi z dwoma kategoriami przychodów (tj. przychodu z najmu i przychodu ze sprzedaży), dlatego też powinny zostać, jako koszty pośrednie zaliczone do kosztów podatkowych w momencie ich poniesienia.

W dniu 26 lutego 2015 roku Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie (dalej – „Organ II instancji”) wydał decyzję, w której zgodził się ze stanowiskiem Organu utrzymując w mocy decyzję określającą Spółce zależnej zobowiązanie w podatku dochodowym od osób prawnych za okres od 1 grudnia 2010 roku do 30 listopada 2011 roku w kwocie 127 810,00 PLN.

W swojej decyzji Organ II instancji podzielił stanowisko Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu, uznając koszty poniesione przez Spółkę na dofinansowanie najemców za koszty bezpośrednie, które powinny zostać rozliczone w momencie uzyskania przychodu ze sprzedaży Galerii Tęcza.

Spółka zależna złożyła, w dniu 20 kwietnia 2015 r., skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w której zasadniczo powtórzyła swoje argumenty przedstawiane w toku prowadzonego postępowania, że koszty dofinansowania najemców Galerii Twierdza stanowią koszty pośrednie (ponieważ są związane z więcej niż jedną kategorią przychodów) i powinny być rozliczone w momencie ich poniesienia. Zarząd pozytywnie ocenia szanse uwzględnienie skargi Spółki zależnej przez WSA w Warszawie ze względu na bardzo ogólnikową, lakoniczną i wewnątrznie sprzeczną argumentację zaprezentowaną przez Organ II instancji w uzasadnieniu decyzji. Organ II instancji bowiem z jednej strony wskazał, że koszty jakie poniosła Spółka zależna na dofinansowanie najemców są związane tylko i wyłącznie ze sprzedażą Galerii Tęcza, ponieważ Spółka zależna nie uzyskała przychodów z czynszu z tytułu umów najmu, by w dalszej części uzasadnienia wskazać, że Spółka zależna uzyskała przychód z najmu i z tego powodu doszacował podatek. W konsekwencji, zdaniem Zarządu, istnieją duże szanse na uchylenie decyzji Organu II instancji przez WSA w Warszawie.

Ryzyko związane z przedmiotową sprawą obejmuje kwotę 127 810 PLN, tj. kwotę określonego zobowiązania podatkowego Spółki zależnej, która wraz z odsetkami nie powinna przekroczyć kwoty 185 tys. PLN (odsetki ok. 53 tys. PLN). Jednocześnie, z uwagi na liczne orzecznictwo NSA, Zarząd pozytywnie ocenia szanse Spółki na wygranie sporu przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Warszawie.

Zarząd wskazuje, że ww. zobowiązanie podatkowe nie zostało, do dnia dzisiejszego, zapłacone przez Spółkę zależną, dlatego też występuje ryzyko wszczęcia – w stosunku do Spółki zależnej – postępowania egzekucyjnego, mającego na celu przymusowe ściągnięcie zaległości podatkowej przez organ egzekucyjny.

Progress III – VAT

W związku z postępowaniem interpretacyjnym dotyczącym sprzedaży Twierdzy Kłodzko i wydaną na rzecz Spółki zależnej interpretacją indywidualną, zgodnie z którą transakcja realizowana przez Spółkę zależną powinna być w części zwolniona z podatku VAT, Spółka zależna skorygowała fakturę VAT, w której pierwotnie wykazała całość sprzedaży jako opodatkowaną i zgodnie z treścią interpretacji transakcję wykazała ją jako zwolnioną z opodatkowania VAT. W 2011 roku organ wszczął kontrolę podatkową w Spółce zależnej mającą na celu weryfikację wywiązywania się przez Spółkę zależną z obowiązków wynikających z przepisów o podatku VAT za II kwartał 2011 roku.

W wyniku kontroli organ stwierdził, iż Spółka zależna zaniżyła podatek VAT należny, bowiem nie uściśliła na rachunek organu podatku, który został wykazany na fakturze VAT wystawionej przez Spółkę zależną.

Spółka zależna wskazała, iż w przedmiotowej sprawie, wystawiła fakturę VAT wykazującą całość transakcji jako opodatkowaną. Jednocześnie w związku z otrzymaniem negatywnej interpretacji indywidualnej, z której wynikało, iż część dostawy powinna być zwolniona z opodatkowania przedmiotowa faktura VAT

została przez Spółkę zależną skorygowana, a podatek VAT został zmniejszony – bowiem transakcje ujęto jako zwolnioną z opodatkowania podatkiem VAT, zgodnie z otrzymaną przez Spółkę zależną interpretacją indywidualną. Organ zaś uznał, iż faktura VAT została skorygowana za późno przez Spółkę zależną i niezależnie od jednoznacznej treści interpretacji, Spółka zależna powinna była uiścić podatek zgodnie z treścią pierwotnej faktury VAT.

Wobec powyższego Spółka zależna, która od początku stała na stanowisku, iż transakcja w całości powinna być opodatkowana, przed wydaniem decyzji uiściła na rachunek organu kwotę zabezpieczenia w wysokości 11 248 175 PLN, odpowiadającej kwocie zobowiązania podatkowego wraz z należnymi odsetkami. Stanowisko Spółki zależnej zostało potwierdzone przez Ministra Finansów w indywidualnej interpretacji z dnia 27 stycznia 2014 roku, który wskazał, że sprzedaż Twierdzy Kłodzko powinna zostać opodatkowana w całości podatkiem VAT.

Do dnia dzisiejszego, nie została wydana decyzja wymiarowa w sprawie. Jakkolwiek postępowanie wymiarowe zostało podjęte z urzędu dnia 5 marca 2014 r. i organ podatkowy wyznaczył spółce zależnej termin na wypowiedzenie się w sprawie materiału dowodowego dnia 15 lipca 2014 r., to organ podatkowy nie wydał jeszcze decyzji wymiarowej.

Jednocześnie należy wskazać, iż decyzja wymiarowa zapewne zostanie w sprawie wydana w najbliższym czasie i wskaże, że spółka zależna powinna zapłacić podatek VAT, zgodnie z wydaną w sprawie interpretacją Ministerstwa Finansów, w której wyraźnie wskazano, że transakcja powinna zostać opodatkowana podatkiem VAT w wysokości 23%.

Niemniej jednak z uwagi na wpłatę przez spółkę zależną kwoty zabezpieczenia na poczet podatku, wydanie tej decyzji nie rodzi istotnego ryzyka po stronie spółki zależnej. Jedyne ryzyko związane z wydaniem decyzji dotyczy ewentualnego naliczania przez organ odsetek za cały okres występowania zaległości.

Zarząd pozytywnie ocenia szanse spółki zależnej również w przypadku naliczenia przez organ odsetek od zaległości, bowiem za okres zabezpieczenia zobowiązania podatkowego odsetki nie są naliczane, zaś za pozostały okres spółka zależna już uiściła odsetki.

Postępowanie zakończyło się pozytywnie dla spółki zależnej.

Progress VIII – użytkowanie wieczyste

Spółka zależna od emitenta Progress VIII Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w Olsztynie przy ul. Jarockiej.

W dniu 2 lutego 2015 roku, Gmina Olsztyn złożyła przeciwko spółce zależnej pozew w postępowaniu upominawczym o zapłatę kwoty 1 223 859,00 PLN wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tytułem zaległej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2014 rok (na którą to kwotę składa się kwota 1 108 980,32 PLN, odpowiadająca opłacie rocznej oraz skapitalizowane odsetki liczone od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia wniesienia pozwu).

Gmina Olsztyn w pozwie wskazała, że spółce zależnej przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy położonych w Olsztynie. W dniu 9 maja 2013 roku Gmina dokonała wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i zaproponowała nową wysokość opłaty rocznej. W związku z tym, w opinii Gminy, Progress VIII Sp. z o. o. powinna opłacić do dnia 31 marca 2014 roku kwotę 1 108 980,32 PLN.

W dniu 18 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał spółce zależnej zapłatę kwoty 1 223 858 PLN wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 lutego 2015 roku.

Spółka zależna, nie zgadzając się z treścią nakazu zapłaty, wniosła w dniu 9 marca 2015 roku sprzeciw od przedmiotowego nakazu zapłaty, wskazując w nim iż:

- roszczenie Gminy względem spółki zależnej nie jest wymagalne,
- roszczenie Gminy nie powstało z uwagi na wadliwy tryb administracyjny i w konsekwencji nieskuteczność dokonania aktualizacji opłaty rocznej,
- Gmina Olsztyn nie wykonuje świadczenia wzajemnego na rzecz Progress VIII, gdyż uporczywie uniemożliwia korzystanie z prawa użytkowania wieczystego poprzez uniemożliwianie realizacji inwestycji, a w konsekwencji spółka zależna jest uprawniona do wstrzymania się od świadczenia na rzecz Gminy Olsztyn, tj. uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste, dopóki Gmina Olsztyn nie spełni świadczenia wzajemnego,
- roszczenie Gminy nie korzysta z ochrony prawnej, bowiem stanowi nadużycie prawa.

W dniu 21 lipca 2015 roku Sąd Okręgowy wydał wyrok, w którym uwzględnił w całości roszczenie Gminy Olsztyn. Sąd w uzasadnieniu wyroku wskazał, że żądanie Gminy jest zasadne z uwagi na fakt, iż stosunek użytkowania wieczystego jest stosunkiem prawnym odpłatnym, a w konsekwencji Gmina ma prawo dochodzenia zapłaty. Jednocześnie Sąd w uzasadnieniu wyroku bardzo lakonicznie lub w ogóle nie odniósł się do ww. argumentów Spółki zależnej, podnoszonych w trakcie postępowania sądowego.

Wobec powyższego Spółka zależna dnia 10 września 2015 roku wniosła apelację od ww. wyroku. Jednocześnie, dnia 15 października 2015 roku Spółka zależna złożyła wniosek o zwolnienie z kosztów sądowych. W dniu 23 grudnia 2015 roku Sąd Apelacyjny w Białymstoku zwolnił Spółkę zależną w części od kosztów sądowych, a mianowicie od opłaty od apelacji ponad kwotę 5.000,00 PLN. W dniu 23 lutego 2016 roku Spółka zależna uiszczyła opłatę od apelacji w wysokości wskazanej przez Sąd.

Zarząd Emitenta ocenia, że w sprawie istnieją szanse na zmianę wyroku Sądu Okręgowego w uwagi na brak odniesienia się Sądu do ponoszonych przez Spółkę zależną argumentów dotyczących przysługującego Gminie rozszczenia i ich merytorycznego uzasadnienia.

W dniu 4 listopada 2015 roku Gmina Olsztyn złożyła przeciwko Spółce zależnej pozew o zapłatę kwoty 1 108 980,32 PLN wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015 roku, tytułem zaległej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za 2015 rok.

Gmina Olsztyn w pozwie ponownie wskazała, że Spółce zależnej przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy położonych w Olsztynie. W związku z tym, w opinii Gminy, Progress VIII Sp. z o. o. powinna zapłacić do dnia 31 marca 2015 roku kwotę 1 108 980,32 PLN.

Spółka zależna, nie zgadzając się z żądaniem Gminy Olsztyn, w dniu 12 lutego 2016 roku złożyła odpowiedź na pozew, wskazując w nim, iż rozszczenie jest niezasadne ze względu na okoliczności, które zostały wskazane w sprzeciwie do nakazu zapłaty oraz apelacji dotyczącej opłaty za użytkowanie wieczyste za 2014 roku. Ponadto Spółka zależna zgłosiła zarzut potrącenia ewentualnego wierzytelności dochodzonej przez Gminę Olsztyn z wierzytelnością Spółki zależnej z tytułu odszkodowania za szkodę wyrządzoną niezgodnym z prawem działaniem Gminy Olsztyn w postępowaniach dotyczących wydania decyzji środowiskowej oraz decyzji zatwierdzającej projekt budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę.

Zarząd Emitenta ocenia, że w sprawie istnieją szanse na oddalenie powództwa Gminy Olsztyn z uwagi na brak jego zasadności, ewentualnie ze względu na zgłoszenie zarzutu potrącenia ewentualnego.

Transakcje sprzedaży nieruchomości w ramach Grupy

W ramach działań restrukturyzacyjnych, w listopadzie 2014 r. miały miejsce dwie transakcje sprzedaży nieruchomości w ramach spółek należących do Grupy Kapitałowej. Spółka Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica S.K.A. (dawniej: E.F. Progress XI Sp. z o.o. S.K.A.) zbyła centrum handlowe Pogodne Centrum w Oleśnicy na rzecz E.F. Progress XI Sp. z o.o., natomiast Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. zbyła centrum handlowe Bramę Pomorza w Chojnicach na rzecz Progress XXIII Sp. z o.o. W styczniu 2015 r. u obu kupujących Dolnośląski Urząd Skarbowy wszczął kontrolę podatkową w związku ze złożonym wnioskiem o zwrot VAT od zakupionych nieruchomości. W dniu 20 marca 2015 r. obie spółki otrzymały protokół z kontroli podatkowej, który przedstawiał stanowisko kontrolujących dotyczące klasyfikacji transakcji sprzedaży obu nieruchomości jako sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Z takim stanowiskiem nie zgadza się Zarząd Grupy, który uważa, że transakcje sprzedaży dotyczyły nieruchomości, a nie zorganizowanej części przedsiębiorstwa, tym bardziej, że nie ma orzecznictwa niekorzystnego dla Grupy, a interpretacje podatkowe uzyskiwane przez Grupę przy okazji innych transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości były zawsze pozytywne. Zostały złożone zastrzeżenia do protokołu kontroli, jednakże organ odmówił ich uwzględnienia.

W celu odzyskania podatku VAT uiszczanego do urzędu skarbowego przez spółki, które dokonały sprzedaży, tj. ograniczenia kosztu pieniądza w czasie, podjęta została decyzja o skorygowaniu faktur sprzedaży. Spółki sprzedające skorygowały obrót w podatku VAT o kwotę podatku VAT należnego od transakcji sprzedaży nieruchomości (tj. w sumie 42 mln PLN) w deklaracjach złożonych w kwietniu 2015 r. i otrzymały zwrot tej kwoty z urzędu.

Istnieje ryzyko, że stanowisko zajęte przez kontrolujących powodować może konieczność zapłaty podatku PCC od obu transakcji w wysokości 4,1 mln PLN wraz z odsetkami.

W dniu 8 lutego 2016 r. wobec obu spółek wydane zostały decyzje Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu w przedmiocie określenia zobowiązania podatkowego w podatku od towarów i usług za listopad 2014 r. W decyzjach organ podatkowy wskazał, iż Spółka nie miała prawa do odliczenia VAT naliczonego z faktur dokumentujących nabycie galerii handlowych w Chojnicach i w Oleśnicy w związku z kwalifikacją transakcji sprzedaży jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Postępowanie w podatku od czynności cywilnoprawnych nie zostało wszczęte, wobec kupujących nie zostały wydane żadne decyzje określające wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od czynności cywilnoprawnych i Zarząd nie jest w stanie przewidzieć, czy i kiedy decyzje takie zostaną wydane.

Jak wskazano powyżej, Zarząd Emitenta nie zgadza się z wynikami obu kontroli podatkowych i stoi na stanowisku, że transakcje sprzedaży nieruchomości podlegały podatkowi VAT, dlatego też podjął działania w kierunku zabezpieczenia się przed negatywnymi konsekwencjami wynikającymi z zaległości podatkowych, które powstałyby, gdyby ostatecznie okazało się, że stanowisko Zarządu zostało uwzględnione przez organy wyższej instancji. Obie spółki sprzedające uzyskały pozytywne interpretacje indywidualne, potwierdzające, że w przypadku, gdyby w konsekwencji dalszego postępowania zobowiązane były ponownie uiszczać do urzędu skarbowego podatek VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości, kwoty te nie byłyby traktowane jako zaległości podatkowe, od których nalicza się odsetki.

Mając na uwadze, iż sytuacja sprzedających została tym samym zabezpieczona, Zarząd podejmuje działania w kierunku podważenia stanowiska zajmowanego przez organ podatkowy wobec kupujących. Z ostrożności, Zarząd podjął jednak decyzję o ujęciu zobowiązania z tytułu podatku PCC od obu transakcji wraz z odsetkami od zaległości jako rezerwę na przyszłe potencjalne zobowiązania.

Odstąpienie od umowy nabycia gruntów w Rudzie Śląskiej

W dniu 19 lutego 2013 r. między jednostką zależną Emitenta spółką Rank Recycling Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, jako Kupującym, a spółką Drogopol Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, jako Sprzedającym, została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej w Rudzie Śląskiej o obszarze 14,89 ha, nabywanej w celu realizacji budowy zakładu termicznej utylizacji odpadów komunalnych oraz składowiska na odpady komunalne i przemysłowe. Cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości miała wynieść 20.845.860,00 PLN netto. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej był ustalony na dzień 28 lutego 2014 r. W dniu 7 lipca 2014 r. spółka zależna Emitenta, Rank Recycling Energy Sp. z o.o. otrzymała od spółki Drogopol Invest Sp. z o.o. oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Sprzedający w uzasadnieniu wskazał, iż Rank Recycling Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy nie wzywała Sprzedającego do zawarcia umowy przyrzeczonej, a także we wskazanym przez Drogopol Invest Sp. z o.o. terminie Kupujący nie stawił się do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z zapisami Umowy Przedwstępnej z dnia 19 lutego 2013 r. oraz na podstawie art. 394 § 1 k.c., Sprzedającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy i zachowania otrzymanego zadatku. Korzystając z tego prawa Sprzedający w całości zachował zadatek w wysokości 4.000.000 PLN netto od Rank Recycling Energy Sp. z o.o. Ponadto Sprzedający wskazał, iż zgodnie z zapisami Umowy Przedwstępnej rozważa możliwość zasadności dochodzenia od Rank Recycling Energy Sp. z o.o. dodatkowo zapłaty kary umownej w wysokości 2.000.000 PLN.

Rank Recycling Energy Sp. z o.o. nie zgodził się z twierdzeniami Sprzedającego i uznając oświadczenie o odstąpieniu za bezskuteczne, w dniu 10 lipca 2014 r. przesłała spółce Drogopol Invest Sp. z o.o. własne Oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży. Rank Recycling Energy w Oświadczeniu wskazała, iż odstąpienie od Umowy Przedwstępnej nastąpiło z przyczyn wyłącznie leżących po stronie Drogopol Invest Sp. z o.o. W ocenie Emitenta, Sprzedający nie wywiązał się ze zobowiązania do prawnego zabezpieczenia strumienia odpadów dla planowanej na nieruchomości inwestycji, w postaci regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych, czyli tzw. RIPOK. Pomimo przyjętego na siebie zobowiązania Sprzedający nie podjął żadnych działań mających na celu uzyskanie umów na dostawę odpadów, przez co uniemożliwił Kupującemu przygotowanie i rozpoczęcie realizacji inwestycji. Brak podjęcia stosownych działań ze strony Drogopol spowodował, że warunek, od którego Kupujący uzależniał zawarcie umowy przyrzeczonej nie ziścił się w terminie do dnia 28 lutego 2014 r. Kupujący ponadto wskazał, iż Drogopol dopuścił się nierzetelnego działania wobec Kupującego, mogącego wywołać w majątku Spółki znaczną szkodę, poprzez złożenie z naruszeniem przepisów prawa wniosku o dokonanie wpisu do Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami Województwa Śląskiego o uzyskanie statusu RIPOK na przedmiotowej nieruchomości, bez wymaganej prawem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia. W Oświadczeniu Kupujący na podstawie art. 394 § 1 Kodeksu cywilnego wezwał Sprzedającego do zwrotu na rzecz Rank Recycling kwoty 8.000.000 PLN stanowiącej podwójną wysokość przekazanego przez Rank Recycling na rzecz Drogopol zadatku, w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia otrzymania Oświadczenia. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółka złożyła pozew o zapłatę. W dniu 18 marca 2015 r. wniesiona została odpowiedź na pozew, natomiast w dniu 22 kwietnia 2015 r. złożona została replika na odpowiedź na pozew. W dniu 10 czerwca, 15 lipca 2015 r., 7 października i 30 listopada 2015 r. odbyły się kolejne rozprawy, Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego. Zarząd ocenia pozytywnie szanse wygrania przedmiotowej sprawy i spodziewa się odzyskania przynajmniej kwoty zadatku.

W dniu 29 lipca 2014 r. na wniosek spółki zależnej Sąd nadał klauzulę wykonalności aktowi z dnia 13 lutego 2013 r. otwierając tym samym możliwość dochodzenia wierzytelności z tytułu kary w drodze egzekucji komorniczej. Zarząd Emitenta jest przekonany, iż spółka zależna jest w stanie odzyskać swoją wierzytelność w kwocie co najmniej wpłaconego zadatku. W dniu 13 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Legnicy wydał postanowienie o udzieleniu Rank Recycling Energy zabezpieczenia roszczenia o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko Spółce. W dniu 21 kwietnia 2015 r. został złożony do komornika wniosek o zawieszenie postępowania egzekucyjnego, które zostało zawieszona przez komornika w dniu 24 kwietnia 2015 r. Wydane przez Sąd Okręgowy w Legnicy postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia zostało zaskarżone przez Drogopol zażaleniem z dnia 23 kwietnia 2015 r., w dniu 18 maja 2015 r. złożona została odpowiedź na zażalenie. Został wniesiony przez Spółkę pozew o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego na rzecz Drogopolu. Postanowieniem z dnia 6 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Legnicy uznał się za niewłaściwy w sprawie i przekazał sprawę do Sądu Okręgowego w Katowicach. Postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2015 r. komornik na wniosek Drogopol podjął zawieszona postępowanie. W dniu 27

sierpnia 2015 r. Rank Recycling Energy złożył skargę na czynności komornika. W dniu 7 października 2015 r. komornik zajął wierzytelności RRE.

Postępowania inne

Powód – Dariusz Obuchowicz wystąpił w roku 2011 z zezwoleniem do próby ugodowej, która rozpatrywana jest przez Sąd Rejonowy w Legnicy oraz w roku 2012 z powództwem o zapłatę (m.in. tytułem odszkodowania) przed Sadem Okręgowym w Zamościu. Powód domagał się pierwotnie kwoty 15 mln. PLN. Powództwo zostało następnie rozszerzone do kwoty 19 mln PLN. W ocenie Zarządu Emitenta roszczenia powoda są w pełni bezzasadne, wysokość dochodzonego odszkodowania całkowicie oderwana od realiów oraz jakichkolwiek podstaw prawnych i faktycznych. Ponadto w toku postępowania przed Sądem Okręgowym w Zamościu pozwany wytoczył powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 242.187 PLN. Tytułem niezapłaconego czynszu najmu. W dniu 10 kwietnia 2014 r. Sąd postanowił przekazać sprawę do Sądu Okręgowego w Lublinie według właściwości, postanowieniem z dnia 18 września 2014 r. Sąd Apelacyjny w Lublinie uchylił postanowienie o przekazaniu sprawy. W dniu 8 grudnia 2014 r. odbyła się rozprawa. Pełnomocnik powoda złożyła wnioski o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłych. W dniu 23 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Zamościu wydał wyrok, w ramach którego w ramach powództwa głównego zasądził od Rank Progress S.A. na rzecz Dariusz Obuchowicza kwotę 500 tys. PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 kwietnia 2012 r. i oddalił powództwo główne w pozostałej części. Ponadto Sąd zasądził od Dariusza Obuchowicza na rzecz każdego z pozwanych po 7,2 tys. PLN tytułem kosztów procesu i z powództwa wzajemnego zasądził od Dariusza Obuchowicza na rzecz Rank Progress S.A. kwotę 242.187 PLN wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od każdej z kwot częściowych począwszy od dnia wymagalności do dnia zapłaty. W dniu 27 marca 2015 r. złożona została apelacja w imieniu Rank Progress S.A., wskutek wezwania Sądu w dniu 17 kwietnia 2015 r. złożony został wniosek o zwolnienie od kosztów apelacji. W dniu 9 kwietnia 2015 r. wpłynęła apelacja złożona w imieniu Dariusza Obuchowicza. Powód został zwolniony w całości z opłaty od apelacji. Wniosek Rank Progress S.A. o zwolnienie od kosztów został oddalony postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2015 r. Ww. postanowienie zostało zaskarżone w dniu 25 sierpnia 2015 r. W dniu 21 grudnia 2015 r. zostało przedłużone potwierdzenie uiszczenia opłaty od apelacji. Zarząd uważa, że w najgorszym wypadku sprawa może zakończyć się sposób określony wyrokiem Sądu Okręgowego w Zamościu.

Postępowanie w sprawie powództwa o zapłatę Progress IV Sp. z o.o. i Rank Progress S.A. przeciwko NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. – pozew o zwrot pożyczek (24.252.000 PLN - co do Progress IV Sp. z o.o., 675.000 PLN - co do Rank Progress S.A.). Pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym złożony w dniu 30 kwietnia 2014 roku do Sądu Okręgowego w Legnicy, sprawa przeniesiona do trybu zwykłego, sygn. akt VI GC 180/14. W dniu 6 czerwca 2014 r. Sąd wydał dwa postanowienia o zabezpieczeniu roszczeń powodów poprzez ustanowienie hipotek przymusowych na nieruchomościach w Miedzianej Górze. Strona pozwana złożyła zażalenie, które zostało odrzucone z powodu braku wykazania umocowania pełnomocnika strony pozwanej. Pozwany złożył odpowiedź na pozew, w imieniu spółek powodowych złożony został wniosek na złożenie pisma przygotowawczego, a przy tym została podniesiona kwestia braku umocowania Tomasz Nalepy do udzielenia pełnomocnictwa procesowego pełnomocnikowi NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. Pozwany zaskarżył postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia – bezskutecznie. Tomasz Nalepa w dniu 9 lutego 2015 r. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanej, wobec której zgłoszona została opozycja. W dniu 20 kwietnia 2015 r. odbyło się posiedzenie Sądu – Sąd wydał postanowienie o uwzględnieniu opozycji wobec zgłoszonej interwencji ubocznej oraz postanowienie o zawieszeniu postępowania. W dniu 18 maja 2015 r. złożone zostały przez powodowe spółki dwa zażalenia na postanowienie o zawieszeniu postępowania. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu uchylił zaskarżone postanowienie w wyniku czego w sprawie zostały wyznaczone dwa owe terminy na dzień 14 oraz 15 marca 2016 r., na terminy rozpraw zostali wezwani wszyscy zawnioskowani przez strony świadkowie. Zarząd ocenia pozytywnie szanse wygrania przedmiotowej sprawy. Sprawozdanie NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. za rok 2014 nie zostało zatwierdzone, nie podjęto też uchwał o kontynuacji działania spółki.

Przed Sądem Rejonowym Poznań Stare Miasto toczy się postępowanie w sprawie powództwa Nalepa Capital Trust Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu o przeniesienie udziałów w spółce NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. posiadanych przez Progress IV Sp. z o.o. – jednostkę zależną Emitenta. Nalepa Capital Trust Sp. z o.o. posiada 50% udziałów w podmiocie NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.; drugie 50% posiada Progress IV Sp. z o.o. W dniu 11 sierpnia 2015 r. odbyła się pierwsza rozprawa, na której przesłuchany został świadek Mariusz Kaczmarek, wezwany świadek Łukasz Kudas nie został przesłuchany. Sąd postanowił o przekazaniu sprawy zgodnie z właściwością do Sądu Okręgowego w Poznaniu. W dniu 31 sierpnia 2015 r. została wniesiona odpowiedź na pozew wzajemny. W dniu 22 października Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał postanowienie stwierdzające swoją niewłaściwość rzeczą i przekazujące sprawę do Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto. Obecnie termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

W dniu 20 marca 2014 r. do Sądu Rejonowego w Legnicy został złożony wniosek wierzyciela Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowo-Handlowego "FABIMEX" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o ogłoszenie upadłości jednostki zależnej Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA. Wniesienie o oddalenie wniosku o ogłoszenie upadłości zostało złożone z uwagi na brak jakichkolwiek przesłanek faktycznych i prawnych. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu analizy i wyceny przedsiębiorstw oraz poszczególnych składników. Biegły wskazał, że Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA na bieżąco reguluje swoje zobowiązania, wartość zobowiązań nie przekroczyła wartości likwidacyjnej majątku a podmiot jest wypłacalny. W dniu 20 kwietnia 2015 r. Sąd oddalił wniosek Fabimex Sp. z o.o. o ogłoszenie upadłości i nakazał mu zwrócić na rzecz Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA koszty postępowania sądowego. Postanowienie Sądu uprawomocniło się.

W obecnym okresie zostały także rozpoczęte sprawy o zewazwanie do próby ugodowej w zakresie zapłaty łącznej kwoty 44.500 tys. PLN przez MARCPOL S.A. na rzecz jednostek zależnych jako odszkodowania w związku z samowolnym i bezprawnym opuszczeniem lokali w Parku Handlowym Pasaż Wiślany w Grudziądzu oraz w Galerii Handlowej Brama Pomorza w Chojnicach. W dniach 1 lipca 2015 r. oraz 3 listopada 2015 r. odbyły się rozprawy, do zawarcia ugody nie doszło.

Z końcem kwietnia 2015 r. przygotowano pozew wraz z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia roszczenia pieniężnego o zapłatę kwoty 2.700 tys. EUR i kwoty 2.519,7 tys. PLN. Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A domaga się zapłaty odszkodowania w związku z samowolnym i bezprawnym opuszczeniem lokalu w Pasażu Wiślany w Grudziądzu. Na dochodzoną kwotę związaną z bezprawnym i sprzecznym z umową działaniem MARCPOL II S.A. składają się: odszkodowanie za utratę wartości indywidualanej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem „Pasaż Wiślany” oraz odszkodowanie stanowiące równowartość kosztów, jakie Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A musiał ponieść na adaptację lokalu MARCPOL S.A. zgodnie ze standardami wynikającymi z umowy najmu z dnia 24 września 2012 r. oraz szczegółowymi wytycznymi i indywidualnymi standardami pozwanego tj. spółki MARCPOL II S.A. Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A dysponuje opiniami biegłych rzeczoznawców uzasadniającymi i potwierdzającymi wysokość dochodzonego roszczenia odszkodowawczego. W wyniku dokonanych uzgodnień w dniu 29 maja 2015 r. przed złożeniem powództwa w sprawie złożono wniosek o zabezpieczenie roszczenia pieniężnego w kwocie 2.700 tys. EUR i kwoty 2.519,7 tys. PLN. Postanowieniem z dnia 3 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Toruniu wniosek o zabezpieczenie oddalił. W dniu 30 czerwca 2015 r. złożono zażalenie na ww. postanowienie. Postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2015 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił zażalenie.

Emitent jak i jego spółki zależne są stroną w sporach z najemcami oraz byłymi najemcami o zapłatę czynszu najmu lokali w centrach i galeriach handlowych. Łączna wartość dochodzonych należności przez Grupę Kapitałową z tego tytułu, to kwota ok. 4,7 mln PLN (w roku 2014 5,5 mln PLN). Zarząd żywi przekonanie, że rozstrzygnięcie spraw będzie korzystne dla jednostek zależnych.

43. ISTOTNE ZDARZENIA W 2015 R. NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA BIEŻĄCEGO OKRESU

W dniu 10 listopada 2015 r. został podpisany akt notarialny dotyczący rozwiązania umowy sprzedaży i przeniesienia własności nieruchomości w Kołobrzegu o łącznej powierzchni 14,6 ha, nabytej uprzednio przez jednostkę zależną Progress XXVI Sp. z o.o. w dniu 11 grudnia 2014 r. W danych porównawczych nieruchomość w Kołobrzegu była ujęta w pozycji 'nieruchomości inwestycyjne', natomiast ww. zobowiązanie zapłaty ceny było ujęte w pozycji 'pozostałe zobowiązania krótkoterminowe' w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

W dniu 30 października 2015 r. Zarząd działając na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, podjął uchwałę nr 1/10/2015 w sprawie emisji obligacji przez jednostkę dominującą. Zgodnie z podjętą uchwałą Zarząd postanowił:

1. wyemitować 192 tys. szt. zabezpieczonych obligacji zerokuponowych na okaziciela nowej serii o wartości nominalnej 1.080,00 PLN każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 207.360 tys. PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 1 tys. PLN.
2. zaoferować objęcie wyemitowanych obligacji inwestorom w ramach subskrypcji prywatnej – po cenie emisyjnej równej 1 tys. PLN za jedną obligację i w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach.

W dniu 23 października 2015 r. zostało wydane pozwolenie na budowę centrum handlowego w Olsztynie, do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego ww. pozwolenie na budowę nie uprawomocniło się.

W dniu 2 marca 2015 r. zostało podpisane porozumienie pomiędzy spółką zależną Progress XIV Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie ze spółką Mirbud S.A. z siedzibą w Skierniewicach. Porozumienie dotyczyło budowy pawilonu marketu budowlanego w Mielcu wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną za kwotę netto 18.500 tys. PLN. Warunki ewentualnej umowy ostatecznej są na etapie negocjacji.

W dniu 2 marca 2015 r. pomiędzy jednostką zależną Progress V Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie a spółką Mirbud S.A. z siedzibą w Skierniewicach została zawarta umowa o Generalne Wykonawstwo inwestycji obiektu handlowo-usługowego „Galeria Aviator” wraz z infrastrukturą techniczną w Mielcu. Prace rozpoczęły się 16 marca 2015 r., natomiast ich zakończenie ma nastąpić najpóźniej do 31 marca 2016 r. Za wykonanie przedmiotu umowy spółka zapłaci wykonawcy wynagrodzenie w kwocie 56.081,7 tys. PLN.

W dniu 24 lutego 2015 r. została zawarta przez Progress XIII Sp. z o.o. z Bankiem Zachodnim BZWBK S.A. transakcja IRS na stałą stopę procentową. Początkowa kwota nominalna kontraktu, od której będą naliczane odsetki wg stałej stopy procentowej, wynosi 18.935 tys. EUR. Kontrakt zakończy się w dniu 29 grudnia 2017 r., zabezpieczenie zostało ustanowione w formie hipoteki łącznej do kwoty 532,5 tys. EUR na nieruchomościach w Legnicy stanowiących Galerię Piastów.

W dniu 21 stycznia 2015 r. Progress XVIII Sp. z o.o. S.K.A. podpisała z Carrefour Polska Sp. z o.o. umowę franchisingu, której przedmiotem jest udzielenie Progress XVIII Sp. z o.o. S.K.A. prawa do prowadzenia w centrum handlowym „Brama Pomorza” w Chojnicach sklepu samoobsługowego z przewagą artykułów spożywczych i używania znaków towarowych należących do marki Carrefour na zasadach franchisingu, w zamian za wynagrodzenie w postaci opłaty franchisingowej. Umowa została zawarta na okres 5 lat, a otwarcie sklepu nastąpiło w dniu 25 marca 2015 r.

44.ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 1 marca 2016 r. podmiot zależny Progress XXV Sp. z o.o. nabył 5.720 szt. obligacji serii D, których emitentem jest Rank Progress S.A. za cenę 5.794.700,18 PLN. Sprzedającym obligacje jest Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez Pioneer Pekao Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie.


W dniu 29 lutego 2016 r. podmiot zależny Progress XXV Sp. z o.o. nabył 10.190 szt. obligacji serii D, których emitentem jest Rank Progress S.A. za cenę 10.301.689,32 PLN. Sprzedającym obligacje jest Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez Open Finance Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

W dniu 8 lutego 2016 r. pomiędzy spółką Progress V Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako sprzedającym a Pergranso Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Mielcu związanej z obiektem handlowo-usługowym w budowie „Aviator” wraz z infrastrukturą techniczną i prawami oraz opracowaniami do dokumentacji projektowej inwestycji za cenę sprzedaży w kwocie 67.335,6 tys. PLN netto. Sprawa została szerzej opisana w nocie 22 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

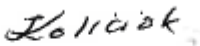
W dniu 3 lutego 2016 r., w wyniku sprzedaży akcji Emitenta, zaangażowanie Pioneer Pekao Investment Management S.A. spadło do poziomu 4,6% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki Rank Progress S.A.

W dniu 1 lutego 2016 r., w wyniku sprzedaży akcji Emitenta, zaangażowanie Pioneer Pekao Investment Management S.A. spadło do poziomu 4,73% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki Rank Progress S.A.

W dniu 29 stycznia 2016 r. została zawarta przez Progress XXIII Sp. z o.o. z Bankiem BPH S.A. transakcja IRS na stałą stopę procentową. Początkowa kwota nominalna kontraktu, od której będą naliczane odsetki wg stałej stopy procentowej, wynosi 14.804 tys. EUR. Kontrakt zakończy się w dniu 29 marca 2019 r., zabezpieczenie zostało ustanowione w formie hipoteki łącznej do kwoty 31.000 tys. EUR tys. na nieruchomościach w Chojnicach stanowiących Centrum Handlowe „Brama Pomorza”, co zostało opisane już w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Jan Mroczka
Prezes Zarządu



Elżbieta Kaliciak
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Legnica, dnia 21 marca 2016 r.