



**MURAPOL S.A.**

ogólnopolski deweloper mieszkaniowy

# JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

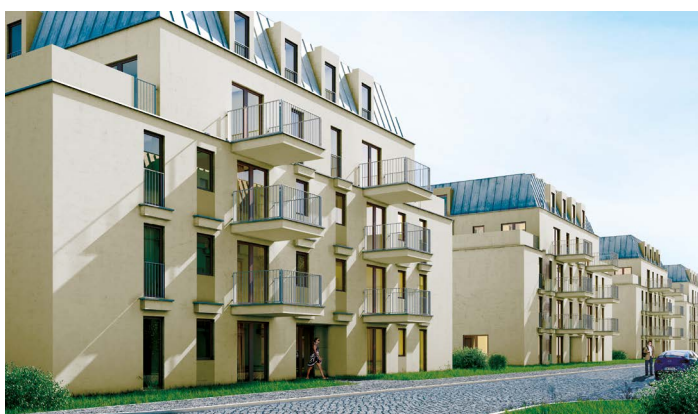
---

za okres od 1 stycznia  
do 31 grudnia 2016 roku  
zgodnie  
z międzynarodowymi  
standardami  
sprawozdawczości  
finansowej

---

Bielsko-Biała, 31 marzec 2017 r.

---



## Spis treści

<b>A WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>5</b>
1. Informacje ogólne	5
2. Stosowane zasady rachunkowości	10
<b>B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>20</b>
1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów	20
2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej	20
3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	23
4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	25
<b>C. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>27</b>
1. Wartości niematerialne w okresie od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 1	27
2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 2	28
3. Nieruchomości inwestycyjne w okresie od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 3	29
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 4	30
5. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 5	31
6. Pozostałe aktywa finansowe na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 6	33
7. Instrumenty finansowe na dzień 31.12.2016r - NOTA NR 7	33
8. Rodzaje ryzyk na dzień 31.12.2016 r. - NOTA NR 8	35
9. Zapasy na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 9	37
10. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 10	38
11. Rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 11	39
12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 12	39
13. Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 13	40
14. Kapitał zapasowy na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 14	41
15. Kapitał rezerwowy na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 15	41
16. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne w okresie od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 16	41
17. Pozostałe rezerwy w okresie od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 17	42
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 18	43
19. Zobowiązania finansowe na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 19	44
20. Zobowiązania z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 20	48
21. Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2016r. - NOTA NR 21	49
22. Podatek dochodowy za okres od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 22	50
23. Odroczonego podatku dochodowego w okresie od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 23	51
24. Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 24	52
25. Koszt własny sprzedaży oraz koszty rodzajowe w okresie od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 25	53
26. Pozostałe przychody i koszty w okresie od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 26	54
27. Zysk/Strata z inwestycji w podziale na kategorie aktywów - NOTA NR 27	55
28. Przychody i koszty finansowe w okresie od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 28	56
29. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych w okresie od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 29	56
30. Wynik działalności zaniechanej za okres od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 30	56
31. Zysk przypadający na jedną akcję za okres od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 31	57
32. Informacje o łącznej wartości wynagrodzeń i nagród wypłaconych lub należnych, odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących emitenta - NOTA NR 32	58

33.	Informacje na temat podmiotów powiązanych okres od 01.01 do 31.12.2016r - NOTA NR 33	<b>61</b>
34.	Zdarzenia po dacie bilansu - NOTA NR 34	<b>62</b>
35.	Zmiany zasad rachunkowości w okresie od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 35	<b>62</b>
36.	Ujawnienie elementów pozostałych dochodów całkowitych w okresie od 01.01 do 31.12.2016r. - NOTA NR 36	<b>63</b>
37.	Wybrane dane finansowe wraz z przeliczeniem na euro - NOTA NR 37	<b>63</b>

# Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01 do 31.12.2016 r.

Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)  
Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)

## A WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### Informacje o Spółce

Emitent został utworzony na podstawie umowy Spółki, sporządzonej w formie aktu notarialnego przed Notariuszem Dariuszem Wojciechem Rząd-kowskim i Jarosławem Stejskałem w Kancelarii No-tarialnej w Bielsku-Białej, w dniu 5 stycznia 2001 roku. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49. Spółka wpisana jest do Krajo-wego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000275523, postanowieniem Sądu Rejonowego dla Bielska-Bia-

łej, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądo-wego w dniu 28.02.2007r.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest:  
-6420 Z DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSO-WYCH

Według klasyfikacji działalności przyjętej przez GPW S.A., Emitent działa w sektorze budowlanym.

#### Skład osobowy Zarządu:

- |                    |                                      |
|--------------------|--------------------------------------|
| • MICHAŁ SAPOTA    | Prezes Zarządu                       |
| • NIKODEM ISKRA    | Wiceprezes Zarządu                   |
| • LESZEK KOŁODZIEJ | Członek Zarządu od 17 listopada 2016 |

W listopadzie 2016 zmianie uległ skład Zarządu Emitenta. 17 listopada 2016 do składu zarządu powołano Pana Leszka Kołodzieja.

#### Skład osobowy Rady Nadzorczej:

- |                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| • WIESŁAW CHOLEWA | Przewodniczący Rady Nadzorczej     |
| • RAFAŁ MALARZ    | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| • ARTUR OLEJNIK   | Sekretarz Rady Nadzorczej          |

W raportowanym okresie zmianie uległ skład Rady Nadzorczej Emitenta – uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Murapol S.A. z dnia 12 września 2016 roku ze składu Rady Nadzorczej odwołano następujące osoby:

Michał Dziuda  
Wiesław Cholewa  
Leszek Kołodziej

Uchwałą nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Murapol S.A. z dnia 12 września 2016 roku do składu Rady Nadzorczej powołano następujące osoby:

Wiesław Cholewa  
Rafał Malarz  
Leszek Kołodziej

Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Murapol S.A. z dnia 7 listopada 2016 roku ze składu Rady Nadzorczej odwołano następujące osoby:

Wiesław Cholewa  
Rafał Malarz  
Leszek Kołodziej

Uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Murapol S.A. z dnia 7 listopada 2016 roku do składu Rady Nadzorczej powołano następujące osoby:

Wiesław Cholewa  
Rafał Malarz  
Artur Olejnik

### **Czas działania Spółki nie jest oznaczony.**

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku. Porównywalne dane finansowe prezentowane są za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Spółka nie uczestniczyła w procesach łączenia i podziału podmiotów gospodarczych.

Sprawozdanie finansowe za prezentowany okres zostało sporządzone przy założeniu, że działalność gospodarcza Spółki będzie kontynuowana w dającej się przewidzieć przyszłości

i nie istnieją żadne przesłanki wskazujące na zagrożenie tej działalności.

W prezentowanym sprawozdaniu nie dokonywano korekt z tytułu ewentualnych zastrzeżeń w opinii do sprawozdań finansowych minionych okresów, wydanych przez podmioty uprawnione do badania sprawozdania finansowego.

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

### **Zgodność sprawozdania finansowego z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, waluta sprawozdawcza oraz zastosowany poziom zaokrągleń**

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami/ Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. Zarząd Spółki potwierdza, że prezentowane sprawozda-

nie finansowe w sposób rzetelny przedstawia sytuację finansową, wyniki oraz przepływy środków pieniężnych. Walutą sprawozdawczą i prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN), a wszystkie kwoty wyrażone są w złoty polski (PLN) (o ile nie wskazano inaczej).

## Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe MURAPOL SPÓŁKA AKCYJNA zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd pod datą 31.03.2017 roku.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ma prawo wprowadzić zmiany do sprawozdania finansowego po dacie jego publikacji do czasu jego zatwierdzenia.

## Decyzja Zarządu Murapol SA w sprawie inwestycji w spółkę Variant S.A. i spółek serwisowych

Z dniem 07.04.2016r. Zarząd Murapol S.A. dokonał zmiany podejścia do spółek serwisowych. Zaplanowano wydzielenie do nich poszczególnych segmentów wykonawczych, a następnie ich konsolidację w nabytym podmiocie Abadon Real Estate S.A. (poprzednio Variant S.A.).

Fazy realizacji decyzji obejmują podniesienie kapitału Variant S.A. poprzez relokację z poziomu Murapol S.A. udziałów i akcji podmiotów zależnych i sekcji biznesowych skupionych bezpośrednio w Murapol S.A.:

- zakup przez Abadon Real Estate S.A. 56% akcji Partner S.A.
- podniesienie kapitału Abadon Real Estate S.A. które będzie opłacone poprzez aport 70% udziałów Cross Bud Sp. z o.o.
- podniesienie kapitału Abadon Real Estate S.A. które będzie opłacone poprzez aport 100% udziałów Murapol Architects Drive Sp. z o.o.
- podniesienie kapitału Abadon Real Estate S.A. które bę-

dzie opłacone poprzez aport 44% akcji Partner S.A.

- podniesienie kapitału Abadon Real Estate S.A. które będzie opłacone przez aport 100% akcji, udziałów nowo założonych spółek serwisowych dla następujących segmentów : marketing, księgowość, kontroling, IT, HR, najem lokali, wykończenia lokali.

Zadecydowano, aby za pośrednictwem Abadon Real Estate S.A. potraktować w/w spółki serwisowe jako inwestycje ze względu na fakt, iż zyski przez nie wypracowane zostaną skonsolidowane na poziomie Abadon Real Estate S.A. co spowoduje maksymalizację wartości akcji tej Spółki i wysokości dywidend dla Murapol S.A.. Murapol S.A. w sprawozdaniu rocznym zmienił prezentację udziałów z dostępnych do sprzedaży na inwestycję wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w/w spółki serwisowe w nie podlegają konsolidacji na poziomie Murapol S.A.

## Spełnienie kryteriów dla jednostki inwestycyjnej przez Murapol S.A.

Jednostka dominująca Murapol S.A. dokonała w 2014 roku oceny, że spełnia warunki definicji podmiotu inwestycyjnego zgodnie z wytycznymi, jakie wprowadza MSSF 10 oraz dokonała właściwych ujawnień w niniejszym sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSSF 12.

Zgodnie z paragrafem 27 MSSF 10 podmiot inwestycyjny to podmiot, który:

- uzyskuje środki finansowe od jednego lub większej liczby inwestorów w celu świadczenia temu inwestorowi (tym inwestorom) usług w zakresie zarządzania inwestycjami;
- zobowiązuje się wobec swojego inwestora (swoich inwestorów), że przedmiotem jej działalności jest inwestowanie środków finansowych jedynie w celu uzy-

skiwania dochodów pochodzących ze wzrostu wartości inwestycji, z przychodów z inwestycji lub z obu tych źródeł;

- dokonuje wyceny i oceny wyników działalności w odniesieniu do zasadniczo większości swoich inwestycji według wartości godziwej.

Dokonując oceny zgodności działalności z definicją, jednostka dominująca grupy Murapol określiła, że posiada następujące cechy charakterystyczne dla jednostki inwestycyjnej:

- posiada więcej niż jednego inwestora oraz gromadzi środki od więcej niż jednego inwestora (w tym od inwestorów nie będących podmiotami powiązаныmi);
- posiada więcej niż jedną inwestycję zarówno w ujęciu kategorii zagregowanych typów inwestycji, jak i w odniesieniu do zbioru lokat w ramach poszczególnych kategorii;
- inwestuje środki finansowe w celu osiągnięcia zysku ze wzrostu wartości inwestycji oraz przychodów

w trakcie trwania inwestycji;

- dokonuje wyceny i oceny większości lokat wchodzących w skład portfeli inwestycyjnych według wartości godziwej i w odniesieniu do przewidywanego ryzyka inwestycyjnego;
- świadczy usługi zarządzania aktywami oraz usługi pomocnicze wspierające proces inwestycyjny i nakierowane na wzrost wartości inwestycji.

W zakresie realizacji strategii zmierzającej do wdrożenia modelu funkcjonowania w oparciu o status jednostki inwestycyjnej grupa Murapol przeszła w szczególności następujące etapy:

- 2009 pozyskanie pierwszego inwestora zewnętrznego do realizacji projektu inwestycyjnego oraz rozpoczęcie budowy portfela inwestycji w formule „programów partnerskich” (joint-venture z pasywnym udziałem inwestorów zewnętrznych) i implementacja powyższej aktywności do modelu biznesowego grupy Murapol;
- 2012 powstanie funduszu inwestycyjnego zamkniętego aktywów niepublicznych przy udziale Forum TFI S.A. (Polski Deweloperski FIZ) oraz rozpoczęcie procesu zasilenia funduszu kapitałem i relokacji projektów inwestycyjnych;
- 2013 zmiana formalna (PKD) podstawowego profilu działalności jednostki dominujące grupy Murapol na działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z), działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych (PKD 64.30.Z), pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z), pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z);
- 2013 rozpoczęcie procesu reorganizacji operacyjnej grupy Murapol, w szczególności poprzez wydzielenie do osobnej spółki zależnej usługi generalnego wykonawstwa (obecnie nadal trwa proces wydzielania poszczególnych sekcji biznesowych odnoszących się do usług wsparcia procesu inwestycyjnego do dedykowanych spółek zależnych);

- 2014 powstanie funduszu inwestycyjnego zamkniętego aktywów niepublicznych przy udziale Altus TFI S.A. (Murapol FIZ Mieszkaniowy) oraz rozpoczęcie procesu zasilenia funduszu kapitałem i relokacji projektów inwestycyjnych;
- 2015 powstanie funduszu inwestycyjnego zamkniętego aktywów niepublicznych przy udziale Trigon TFI S.A. (Profit III FIZ) oraz rozpoczęcie procesu zasilenia funduszu kapitałem i relokacji projektów inwestycyjnych;
- 2015 powołanie spółki zależnej Murapol Asset Management S.A. dedykowanej do realizacji usługi zarządzania aktywami funduszy inwestycyjnych (obecnie nadal trwa proces relokacji powyższej działalności z jednostki dominującej grupy Murapol);
- 2016 zmiana klasyfikacji spółek zależnych tj. MAD Sp. z o.o. (przygotowanie i optymalizacja inwestycji – audyt, akwizycja i projektowanie), Partner S.A. (generalne wykonawstwo), Cross Bud Sp. z o.o. (materiały budowlane) oraz HCG Sp. z o.o. (wsparcie procesów sprzedaży – pośrednictwo kredytowe) ze spółek świadczących usługi wsparcia procesów inwestycyjnych na rynku nieruchomości na inwestycje wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Na dzień bilansowy udziału / akcje w spółkach: Murapol Architects Drive Sp. z o.o., Partner S.A., Cross Bud Sp. z o.o. zostały wniesione / sprzedane do Abadon Real Estate S.A.

Powyższe działania dążą do utworzenia i optymalizacji struktury holdingu inwestycyjnego, w ramach którego jednostka dominująca grupy Murapol wraz z podmiotami zależnymi zapewni kompetencje i zasoby niezbędne do zarządzania aktywami własnymi oraz aktywami inwestorów zewnętrznych, w szczególności zgromadzonymi w ramach struktur funduszy inwestycyjnych zamkniętych (FIZ), jak również w przyszłych okresach, w przypadku implementacji zmian prawnych zgodnych z dyrektywami UE w alternatywnych funduszach inwestycyjnych (AFI).



Definicja jednostki inwestycyjnej wymaga aby przedmiotem działalności jednostki było inwestowanie w celu osiągnięcia wzrostu wartości inwestycji, przychodów z inwestycji lub w obu tych celach. Na moment obecny jednostka dominująca grupy Murapol inwestuje bezpośrednio w nieruchomości, akcje i udziały w spółkach realizujących projekty deweloperskie związane z sektorem nieruchomości, a także certyfikaty funduszy inwestycyjnych zamkniętych, posiadając obszerny portfel lokat zgromadzony bezpośrednio na poziomie jednostki dominującej lub za pośrednictwem pośrednich jednostek inwestycyjnych w postaci funduszy inwestycyjnych zamkniętych. W tym w szczególności we współpracy z towarzystwami funduszy inwestycyjnych grupa Murapol tworzy wyspecjalizowane fundusze inwestycyjne zamknięte i gromadzi w nich środki własne oraz środki inwestorów zewnętrznych, a następnie zarządza aktywami tych funduszy w celu wzrostu ich wartości. Ponadto jednostka inwestycyjna jest uprawniona w szczególności do świadczenia usług związanych z zarządzaniem, obsługą i wsparciem procesu inwestycyjnego oraz procesu budowy wartości inwestycji, w tym także do udzielania wsparcia finansowego podmiotom, w które dokonała inwestycji.

Przyjęty model funkcjonowania grupy Murapol potwierdzający funkcjonowanie zgodne z definicją podmiotu inwestycyjnego ujawniony został w szczególności w następujących dokumentach: nowe podstawowe PKD, sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności zarządu, prospekt emisyjny dla potrzeb emisji obligacji notowanych na Catalyst, sprawozdania z działalności poszczególnych funduszy inwestycyjnych zamkniętych oraz prezentacje dla inwestorów finansowych.

Sporządzając sprawozdanie przyjęto zasadę zgodnie z paragrafem 32 MSSF 10 mówiącą o tym, że jednostka inwestycyjna nie dokonuje konsolidacji swoich jednostek zależnych, ani nie stosuje MSSF 3, gdy uzyskuje kontrolę nad inną jednostką. Zamiast tego jednostka inwestycyjna dokonuje wyceny inwestycji w jednostce zależnej według wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSR 39. (Jednostka dominująca grupy Murapol stosuje powyższą zasadę w szczególności w odniesieniu do spółek zależnych zaklasyfikowanych do inwestycji.)

Murapol jako jednostka inwestycyjna traktuje zmiany na udziałach i jednostkach uczestnictwa (aktywa finansowe dostępne do sprzedaży i aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej bez pożyczek) na potrzeby CF jako inne pozycje tak jak pozycje kapitału pracującego- czyli przez bilansową zmianę stanu.

## 2. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### Zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe jest sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, za wyjątkiem ujęcia i aktualizacji wyceny niektórych aktywów trwałych i instrumentów finansowych.

Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę przedstawione zostały poniżej.

### Wartości niematerialne i prawne

#### *Wycena na dzień przyjęcia*

Wartość początkową wartości niematerialnych i prawnych stanowi cena nabycia lub koszt wytworzenia.

#### *Wycena po początkowym ujęciu*

Na dzień bilansowy wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

#### *Amortyzacja*

Spółka stosuje liniową metodę amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych. Roczne stawki amortyzacyjne dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje i oprogramowanie od 2-5 lat,

Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej powyżej 0,5 tys. PLN amortyzowane są w oparciu o stawki ustalone na podstawie szacowanego okresu ekonomicznej użyteczności.

Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się począwszy od chwili, gdy są one dostępne do użytkowania, tzn. od momentu dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich użytkowania. Okresy ekonomicznej użyteczności podlegają okresowej weryfikacji (nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego).

#### *Aktualizacja wartości z tytułu trwałej utraty wartości*

Weryfikacja wartości niematerialnych i prawnych pod kątem trwałej utraty wartości następuje, jeżeli zaistniały zdarzenia bądź zaszły zmiany wskazujące na to, że wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych może nie być możliwa do odzyskania. Weryfikacja następuje jednak nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego.

### Środki trwałe

#### *Wycena na dzień przyjęcia*

Wartość początkową rzeczowych aktywów trwałych stanowi cena nabycia lub koszt wytworzenia.

#### *Wycena po początkowym ujęciu*

Na dzień bilansowy środki trwałe, z wyłączeniem gruntów, wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Koszty poniesione po początkowym ujęciu (wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania) takie jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Koszty, w przypadku, których możliwe jest wykazanie, że powodują one zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, zwiększają wartość tego środka trwałego.

Zaliczki na poczet rzeczowych aktywów trwałych, środków trwałych w budowie wykazuje się w wysokości nominalnej, to jest w kwotach przekazanych dostawcom na poczet dokonanych zamówień. Przekazane zaliczki w walucie obcej, wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie NBP.

#### *Amortyzacja*

Metodę amortyzacji liniowej stosuje się do wszystkich rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że zachodzą przesłanki pozwalające uznać, że zastosowanie innej metody amortyzacji pozwoliłoby na rzetelniejsze odzwierciedlenie zarówno korzyści ekonomicznych czerpanych z danego środka trwałego jak i jego zużycia.

Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych:

- prawo użytkowania wieczystego gruntu nie podlega amortyzacji,
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 10 lat
- urządzenia techniczne i maszyny od 2-5 lat,
- środki transportu od 2,5 do 5 lat,
- pozostałe środki trwałe od 5 do 10 lat.

Rzeczowe aktywa trwałe amortyzuje się począwszy od chwili, gdy są one dostępne do użytkowania, tzn. od momentu dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich użytkowania.

Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej dla rzeczowych aktywów trwałych o wartości powyżej 500 zł uwzględnia się szacowany okres użytkowania danego środka trwałego.

Poprawność stosowanych stawek amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych jest okresowo (nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego) weryfikowana. Weryfikacja ta polega na analizie okresów użytkowania wszystkich środków trwałych kontrolowanych przez Spółkę. Zmiany stawek amortyzacyjnych dokonywane są od kolejnego okresu sprawozdawczego.

#### *Aktualizacja wartości z tytułu trwałej utraty wartości*

Weryfikacja rzeczowych aktywów trwałych pod kątem trwałej utraty wartości następuje, jeżeli zaistniały zdarzenia bądź zaszyły zmiany wskazujące na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania. Weryfikacja następuje nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego.

Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej.

#### *Użytkowanie wieczyste*

Prawo wieczystego użytkowania gruntu jednostka ujmuje w księgach jako środki trwałe, które nie podlegają amortyzacji. Wartość początkową ustala się w oparciu o cenę nabycia. Na dzień bilansowy wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpis z tytułu trwałej utraty wartości.

## **Leasing**

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółkę zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są aktywowane na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązań w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do

spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Aktywowane środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez okres użytkowania środka trwałego.

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

Korzyści otrzymane i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

## **Udziały w jednostkach zależnych**

Inwestycje długoterminowe składające się z udziałów w innych jednostkach wyceniane są w wartości godziwej.

## **Wartość firmy**

Nie występuje.

## **Inwestycje długoterminowe**

Celem zakupu przedmiotu inwestycji długoterminowych jest uzyskanie w przyszłości korzyści ekonomicznych. Licząc, iż z biegiem czasu zyskają one na wartości.

Podstawowe cechy:

- są utrzymywane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości,
- nie są wykorzystywane przez jednostkę na potrzeby działalności,

## **Zapasy**

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego obejmują:

- towary nabyte w celu odsprzedaży,
- produkcja w toku
- produkty gotowe

#### *Wycena materiałów*

Koszty zakupu materiałów, ze względu na niską istotność i nie zniekształcanie wartości aktywów i wyniku

finansowego Spółki, odnoszone są w całości w ciężar kosztów w okresie ich poniesienia.

#### *Wycena towarów - na dzień przyjęcia*

Na dzień przyjęcia, towary wyceniane są w rzeczywistych cenach zakupu, nie wyższych od cen sprzedaży netto. Wartość towarów, które stanowią grunty podnoszą koszt finansowania zewnętrznego w przypadku kredytów zaciągniętych w celu ich nabycia.

#### *- po początkowym ujęciu*

Rozchód towarów wyceniany w cenie nabycia nie wyższym od cen sprzedaży netto.

Na dzień bilansowy wartość stanu końcowego materiałów i towarów wycenia się według cen nabycia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

#### *Wycena wyrobów gotowych*

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd na podstawie informacji z Działu Sprzedaży.

#### *Produkcja w toku*

Produkcja w toku jest wyceniana na podstawie kosztu wytworzenia pomniejszonego o odpisy aktualizujące ustalane na podstawie opisanego niżej testu na utratę wartości. Wycena rozchodu sprzedanej produkcji w toku oparta jest na koszcie planowanym według tworzonych budżetów inwestycji. Gdy odchylenia od kosztu rzeczywistego powstałe w wyniku aktualizacji tych danych szacunkowych są znaczące, wpływają odpowiednio na wynik okresu bieżącego, w przeciwnym wypadku, rozliczane są w koszcie sprzedanych wyrobów gotowych, gdy dana inwestycja zostanie zakończona. Koszt planowany może różnić się od kosztu rzeczywistego gdy aktualizacji podlega budżet danej inwestycji.

#### *Test na utratę wartości zapasów*

Jeśli przewiduje się, że projekt budowlany będzie generował stratę, skutkuje to odpisem aktualizującym wartość produkcji w toku (w tym wartości ziemi), który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat.

Dla każdego projektu developerskiego przygotowane są budżety, które obejmują zarówno dokonane jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla

każdego realizowanego projektu. Budżety te aktualizowane są przynajmniej raz na kwartał. Dla celów badania utraty wartości budżety projektów obejmują wszelkie przeszłe i przewidywane przychody netto pomniejszone o bezpośrednie koszty nabycia gruntu, projektowania, budowy oraz inne koszty związane z przygotowaniem projektu, lokalami pokazowymi oraz biurem sprzedaży na terenie budowy. Budżety te są również obciążane powiązanymi z nimi przeszłymi i przewidywanymi kosztami finansowania zewnętrznego oraz przewidywanymi roszczeniami klientów (jeśli dotyczy to projektu).

Budżety projektów opracowywane są z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Jeśli marża na projekcie, wyliczona z uwzględnieniem wszystkich przychodów i ww. kosztów, jest dodatnia, wówczas nie ma potrzeby tworzenia odpisu z tytułu utraty wartości zapasów. Ujemna marża wskazuje na potencjalny problem utraty wartości, co po dokładnej weryfikacji przepływów środków pieniężnych dla danego projektu skutkuje zaksięgowaniem odpisu na utratę wartości zapasów w kwocie oszacowanej ujemnej wartości tej marży.

Odpis aktualizacyjny ujmowany jest w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”. Ewentualne odwrócenie takiego odpisu na utratę wartości dla danego projektu jest możliwe, jeśli przewidywana wartość marży na tym projekcie przybierze wartość dodatnią.

Jeśli projekt składa się z kilku etapów, wówczas badanie utraty wartości zapasów przeprowadza się w następujący sposób:

- wszelkie przyszłe etapy projektu traktowane są jako jeden projekt dla celów badania utraty wartości.
- każdy etap projektu, w którym zaczęto sprzedaż i proces budowy, zostaje odłączony od reszty projektu (budowy) i dla celów badania utraty wartości rozpatruje się go osobno.

#### *Aktualizacja wartości zapasów*

Jeżeli zapasy utraciły swoją wartość użytkową lub handlową, ich wycena jest obniżana do poziomu cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania. Skutki takiego zmniejszenia wartości odnosi się w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

## Instrumenty finansowe

### Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,
- pozostałe zobowiązania finansowe,

Klasyfikacja opiera się na analizie charakterystyki oraz celu nabycia inwestycji. Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia aktywów i zobowiązań finansowych lub na podstawie decyzji jednostki gdy pierwotne ujęcie zniekształcało informacje płynące z sprawozdanie finansowego. Klasyfikacja instrumentów pochodnych zależy od ich przeznaczenia oraz spełnienia wymogów stosowania zasad rachunkowości. Instrumenty pochodne dzielą się na: pochodne instrumenty zabezpieczające, instrumenty handlowe, instrumenty pierwotnie zabezpieczające wyłączone spod rachunkowości zabezpieczeń oraz instrumenty wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Do aktywów lub zobowiązań długoterminowych zaliczana jest wartość bilansowa dotycząca przepływów pieniężnych z tytułu instrumentów finansowych o terminie zapadalności powyżej 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Do aktywów lub zobowiązań krótkoterminowych zaliczana jest wartość bilansowa dotycząca przepływów pieniężnych z tytułu instrumentów finansowych o terminie zapadalności przypadającym w okresie do 12 miesięcy od dnia kończącego okres sprawozdawczy.

Przyjęto następujące zasady klasyfikacji instrumentów finansowych do poszczególnych kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:

### Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Certyfikaty funduszy inwestycyjnych zamkniętych – Obecnie grupa Murapol w ramach aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej posiada certyfikaty inwestycyjne 8 funduszy inwestycyjnych zamkniętych aktywów niepublicznych (Forum TFI – Polski Deweloperski FIZ; Altus TFI – Murapol FIZ Mieszkaniowy, Trigon TFI – Profit III FIZ, Trigon TFI- Profit XVII FIZ, Trigon TFI- Profit XIX FIZ, Rentier Deweloperski FIZ, Eques Lokum Stabilizowany 8,5 FIZ, Eques Lokum Stabilizowany 6.0 FIZ). Powyższe aktywa grupa Murapol wycenia w wartości godziwej

na bazie aktualnej wartości certyfikatów inwestycyjnych ogłoszonej przez poszczególne Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych. Powyższa wartość wynika z wartości aktywów netto funduszu przypadających na jeden certyfikat inwestycyjny (WANCI). W celu ustalenia powyższej wartości poszczególne fundusze, których certyfikaty posiada grupa Murapol dokonują okresowej wyceny aktywów i ustalenia wartości zobowiązań, które to procesy odbywają się w oparciu o zapisy statutu funduszu, polityki rachunkowości funduszu i modele wycen poszczególnych typów lokat uzgodnione z depozytariuszem funduszu. W szczególności w odniesieniu do głównych składników portfeli w powyższych funduszach zastosowano metodę wyceny instrumentów dłużnych na bazie skorygowanej ceny nabycia oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Dla pozostałych aktywów zastosowano metodę na bazie skorygowanych aktywów netto dla aktywów udziałowych (przy czym finalna wartość lokaty funduszu ustalana jest przy uwzględnieniu efektywnego udziału w zysku spółki przypadającego na fundusz. W ramach powyższych procesów wycen, w odniesieniu do składnika lokat w postaci spółek projektowych (SPV), których głównym obszarem działania jest realizacja projektów deweloperskich w sektorze mieszkaniowym, w celu oszacowania wartości głównego składnika ich aktywów w postaci zapasów TFI (lub odpowiednio wybrany przez TFI niezależny podmiot któremu towarzystwo zleciło wykonanie wyceny) zastosowało metodę pozostałościową, w ramach której dokonywane jest przeszacowanie wartości księgowej zapasów do ich aktualnej wartości godziwej przy uwzględnieniu bieżących danych dotyczących poziomu budżetu przychodowego i kosztowego oraz poziomów ich aktualnego wykonania.

Udziały i akcje w spółkach projektowych i w spółkach świadczących usługi związane z prowadzeniem procesu inwestycji w sektorze deweloperskim oraz w spółce nie związanej z głównym obszarem funkcjonowania grupy Murapol - (TS Podbeskidzie).

Obecnie grupa Murapol w ramach aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej posiada akcje i udziały w spółkach, których akcje i udziały nie zostały umieszczone wewnątrz struktury funduszy inwestycyjnych zamkniętych (FIZ) . W celu zachowania porównywalności prezentowanej wartości tych aktywów z lokatami zgromadzonymi w ramach FIZ oraz z uwagi na strategię funkcjonowania i rozwoju grupy Murapol, zakładającą działanie w ramach holdingu o profilu inwestycyjnym, co wiąże się między innymi z oceną przez grupę Murapol poszczególnych składników swoich lokat w kontekście ich wartości godziwej, dokonano decyzji o wycenie akcji i udziałów w powyższych spółkach w wartości godziwej

przy zastosowaniu metody wyceny tożsamej z przyjętą w ramach FIZ.

Natomiast wycena udziałów w TS Podbeskidzie przygotowywana jest metodą majątkową – skorygowanych aktywów netto. Szacunek wartości rynkowej zawodników drużyny piłkarskiej przyjmuje się Transfermarkt GmbH & Co. KG .

Skutki wyceny aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy odnoszone są na wynik finansowy.

## Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku.

Pożyczki i należności zalicza się do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Pożyczki i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego zalicza się do aktywów trwałych. Pożyczki ujmują się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji: Pozostałe aktywa finansowe.

## Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

W kategorii tej ujmują się przede wszystkim aktywa finansowe nieposiadające ustalonego terminu zapadalności i niespełniające jednocześnie wymogów zaliczenia do pozostałych kategorii w szczególności do aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży zalicza się do aktywów trwałych, o ile podmiot nie zamierza zbyć inwestycji w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego.

Obecnie grupa Murapol w ramach aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży posiada akcje i udziały w spółkach, których akcje i udziały zostały również umieszczone wewnątrz struktury funduszy inwestycyjnych zamkniętych (FIZ), akcje i udziały w spółkach o charakterze „technicznym” (spółki będące komplementariuszami spółek projektowych lub elementami struktur formalno-prawnych).

Aktywa dostępne do sprzedaży wyceniane są do wartości godziwej w zakresie udziałów resztowych w spółkach w ramach struktur (FIZ) przez porównanie wyceny do wartości godziwej poszczególnych spółek, i zestawienie jej do wyceny certyfikatów uczestnictwa oraz wartości udziałów.

Skutki wyceny aktywów kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży ujmują się w pozostałych całkowitych dochodach.

## Należności

Należności z tytułu dostaw i usług nie są instrumentem generującym odsetki.

*Wycena na dzień przyjęcia i po początkowym ujęciu*  
Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i wykazuje w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące wartość należności).

### *Aktualizacja wartości należności*

Wartość należności podlega aktualizacji wyceny przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisów aktualizujących wartość należności dokonuje się w odniesieniu do:

- należności dochodzonych na drodze sądowej,
- należności przeterminowanych powyżej 180 dni, w przypadku których istnieje wysokie prawdopodobieństwo niewywiązania się dłużnika z obowiązku zapłaty.

Należności zagraniczne na dzień bilansowy wycenia się po średnim kursie ustalonym przez NBP na ten dzień.

## Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe

Zobowiązania finansowe uznaje się za zaciągnięte w momencie zawarcia przez jednostkę kontraktu będącego instrumentem finansowym. Wprowadza się je do ksiąg pod datą zawarcia kontraktu bez względu na przewidziany w umowie termin rozliczenia transakcji.

### *Wycena na dzień ujęcia*

Zobowiązania finansowe na dzień ujęcia wycenia się w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Inne niż finansowe zobowiązania na dzień ujęcia wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.

### *Wycena na dzień bilansowy*

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu (instrumenty pochodne nie stanowiące zabezpieczeń oraz instrumenty finansowe będące przedmiotem krótkiej sprzedaży) wycenia się na dzień bilansowy w wartości godziwej. Różnica z wyceny wykazywana jest odrębnie w sprawozdaniu finansowym oraz ujmowana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychodów lub kosztów finansowych.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się na dzień bilansowy w wysokości skorygowanej ceny nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procento-

wej. Różnica z wyceny koryguje wartość wycenianego składnika zobowiązań oraz jest ujmowana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe. Inne niż finansowe zobowiązania na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.

## Kredyty bankowe

Kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonych o koszty związane z ich uzyskaniem.

Kredyty i pożyczki w następnych okresach, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Wszystkie skutki dotyczące skorygowanej ceny nabycia oraz skutki usunięcia zobowiązania z bilansu lub stwierdzenia utraty jego wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat.

## Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są instrumentem odsetkowym i wykazywane są w bilansie w wartości nominalnej.

## Rezerwy

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy tworzone są na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować. Rezerwy rozwiązuje się lub zmniejsza w momencie powstania zobowiązania, na które uprzednio utworzono daną rezerwę.

### *Odprawy emerytalne*

Rezerwy na świadczenia pracownicze tworzy się tylko wtedy, gdy z przepisów prawa, układu pracy lub umów o pracę jednoznacznie wynika, że na pracodawcy ciąży obowiązek ich wypłaty i ich wysokość jest istotna. Z uwagi na istotność nie ma obowiązku tworzenia takich rezerw, na odprawy emerytalne, jeżeli ich wysokość kształtuje się na poziomie jednomiesięcznego wynagrodzenia.

### *Zobowiązania dochodzone na drodze sądowej*

W przypadku zobowiązań dochodzonych przeciwko Spółce na drodze sądowej, a nie ujętych w księgach Spółki, tworzone są rezerwy w wiarygodnie oszacowanej wartości, w szczególności biorąc pod uwagę: kwotę zobowiązania głównego dochodzonego na drodze sądowej, kwotę kosztów odsetek, kwotę kosztów sądowych, zastępstwa

procesowego, komorniczych i podobnych.

### *Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów*

Rozliczenia międzyokresowe bierne dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i obejmują w szczególności naliczone rezerwy na koszty, których powstanie w przyszłych okresach sprawozdawczych jako zobowiązania jest pewne lub prawdopodobne.

## Przychody ze sprzedaży

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody ujmowane są wg zasady memoriałowej, niezależnie od daty otrzymania płatności.

## Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki), ujmowane jako koszt w okresie, w którym są ponoszone, z wyjątkiem kosztów aktywowanych, czyli kosztów, które można przyporządkować do kosztów wytworzenia lub ceny nabycia dostosowanych składników majątku jako części ich kosztu wytworzenia lub ceny nabycia.

Koszty finansowe aktywowane są tylko w okresie kiedy projekt jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

Aktywowanie kosztów finansowych jest zawieszane w przypadku wstrzymania działań związanych z działalnością inwestycyjną na projekcie, w tym prac związanych z projektowaniem, procesem budowlanym lub uzyskiwaniem odpowiednich zezwoleń i postanowień administracyjnych dotyczących projektu.

## Zysk na działalności gospodarczej

Zysk na działalności operacyjnej kalkulowany jest po uwzględnieniu kosztów restrukturyzacji, ale przed uwzględnieniem kosztów i przychodów finansowych.

## Transakcje w walutach obcych

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa pieniężne wyrażone w walutach obcych wyceniane są po średnim kursie NBP z dnia bilansowego. W ciągu roku operacje sprzedaży i kupna walut oraz zapłaty należności i zobowiązań wycenia się po kursie sprzedaży lub kupna stosowanym przez bank, z którego usług korzysta jednostka przy danej operacji. W ciągu roku pozostałe operacje wyrażone w walutach obcych wyceniane są po średnim kursie NBP z dnia ich przeprowadzenia, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie, ustalony został inny kurs.

## Podatek dochodowy

Na obowiązkowe obciążenia wyniku składają się: podatek bieżący (CIT) oraz podatek odroczony.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane 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 kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Spółka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na podstawie różnic przejściowych między wykazywaną w księgach wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku obejmują tytuły przyszłych kosztów, które mają szansę na zrealizowanie w przyszłym okresie.

## ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE SZACUNKÓW

Zasady rachunkowości na temat głównych założeń na przyszłość oraz źródła niepewności dotyczące szacunków podane są w poszczególnych punktach rozdziału STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI. Charakter oraz wartość bilansowa szacunków na dzień bilansowy, zmiany szacunków w okresie przedstawione są w poszczególnych notach do sprawozdania.

### *Profesjonalny osąd*

Niektóre informacje podane w sprawozdaniu finan-

sowym oparte są na szacunkach i profesjonalnym osądzie Spółki. Uzyskane w ten sposób wartości często nie będą pokrywać się z rzeczywistymi rezultatami. Pośród założeń i oszacowań, które miały największe znaczenie przy wycenie i ujęciu aktywów i pasywów znajdują się:

## Ocena umów leasingu

Spółka jest stroną umów leasingowych, które zostały uznane albo za leasing operacyjny, albo za leasing finansowy. Przy dokonywaniu klasyfikacji Spółka oceniła, czy w ramach umowy na korzystającego zostało przeniesione zasadniczo całe ryzyko i prawie wszystkie korzyści z tytułu użytkowania składnika aktywów.

## Udziały i akcje

Jako najlepsze odzwierciedlenie wartości godziwej dla akcji i udziałów spółka uznaje ceny notowane na aktywnym rynku. Jeśli nie istnieje aktywny rynek dla danego instrumentu, spółka ustala wartość godziwą przy zastosowaniu technik wyceny. Ponieważ akcje i udziały w jednostkach powiązanych nie są notowane na aktywnych rynkach, spółka ustala wartość godziwą za pomocą przyjętych technik wyceny. Wartość godziwą określa się według procentu posiadanych udziałów/akcji w Spółce zależnej realizującej projekt inwestycyjny przez określanie wartości indywidualnej zrealizowanego zysku z umów sprzedaży lokali przy wykorzystaniu metody pozostałościowej. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie w którym nastąpiła zmiana.

## Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna to – zgodnie z MSR 40 – nieruchomość, która jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na: przychody z czynszów, przyrost jej wartości lub obie te korzyści. Nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych ani też nie jest przeznaczona w ramach zwykłej działalności jednostki.

Do nieruchomości inwestycyjnych w szczególności zalicza się:

- grunt utrzymywany w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości, a nie w celu sprzedaży po krótkim okresie w ramach zwykłej działalności jednostki;
- grunt, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone (jeżeli jednostka nie określiła, że będzie użytkowała grunt jako nieruchomość zajmowa-



ną przez właściciela, lub przeznaczy go na sprzedaż w krótkim okresie w ramach zwykłej działalności gospodarczej, to uznaje się, że grunt ten jest utrzymywany w posiadaniu ze względu na wzrost jego wartości);  
c. budynek, którego właścicielem jest jednostka lub jego część.

Nieruchomość inwestycyjna zgodnie z MSR 40 znajduje się w aktywach tylko, gdy uzyskanie przez jednostkę przyszłych korzyści ekonomicznych z nią związanych jest prawdopodobne i gdy można wiarygodnie wycenić jej cenę nabycia lub koszt wytworzenia. Początkowo nieruchomość inwestycyjna wyceniana jest według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzonej transakcji. Oznacza to, że jednostka ocenia wszystkie koszty poniesione na nabycie lub wytworzenie swoich nieruchomości inwestycyjnych w chwili ich poniesienia. Obejmują one koszty poniesione początkowo w celu nabycia nieruchomości inwestycyjnej oraz poniesione w późniejszym okresie w celu powiększenia, zamiany części nieruchomości lub jej utrzymania.

Po początkowym ujęciu nieruchomości jednostka stosuje model wyceny w wartości godziwej, wycenia w wartości godziwej wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie i regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

#### *Niepewność 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.

### **Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego**

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych 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 rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

### **Informacje o podziałach lub połączeniach Spółki w okresie sprawozdawczym**

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie podlegała podziałowi oraz nie dokonywała połączeń.

## **PLATFORMA ZASTOSOWANYCH MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

### **Oświadczenie o zgodności**

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE).

### **Status zatwierdzenia Standardów w UE**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR).

Według szacunków Podmiotu, przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), a nie zatwierdzone jeszcze przez UE standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Podmiotu.

### **Dobrowolna zmiana zasad rachunkowości**

Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe, w stosunku do okresów poprzednich Podmiot zastosował przyjęte standardy MSSF w zakresie wymaganym przez MSR1.

### **Zmiany do istniejących standardów opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości**

Od dnia 1 stycznia 2016 obowiązują następujące nowe standardy, zmiany i interpretacje:

MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” zmiany opublikowane w dniu 6 maja 2014 roku mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiany przedstawiają szczegółowe wytyczne wyjaśniające sposób ujęcia transakcji nabycia udziałów we wspólnych działaniach, które stanowią przedsięwzięcia.

MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Wartości niematerialne” zmiany opublikowane w dniu 12 maja 2014 roku mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiany wskazują, że metoda naliczania umorzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych oparta na przychodach nie jest właściwa, z wyjątkiem określonych przypadków dla wartości niematerialnych i prawnych.

MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” zmiany opublikowane w dniu 12 sierpnia 2014 mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiany przywracają w MSSF opcję ujmowania w jednostkowych sprawozdaniach finansowych inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone za pomocą metody praw własności.

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” zmiany opublikowane w dniu 18 grudnia 2014 roku mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiany wyjaśniają, że zwolnienie ze sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w oparciu o status jednostki inwestycyjnej dotyczy także pośrednich jednostek dominujących będących spółkami zależnymi jednostek inwestycyjnych, które wyceniają swoje spółki zależne w wartości godziwej (pod warunkiem spełnienia kryteriów zwolnienia określonych w MSSF 10). Zmiany wyjaśniają także, że spółka inwestycyjna powinna konsolidować jednostki zależne niebędące spółkami inwestycyjnymi, których głównym celem jest świadczenie usług wspierających działalność inwestycyjną spółki inwestycyjnej. Natomiast w przypadku, gdy spółka zależna jest spółką inwestycyjną, dominująca spółka inwestycyjna powinna wyceniać inwestycję w taką spółkę zależną według wartości godziwej przez wynik finansowy – niezależnie od tego, czy spółka zależna świadczy usługi związane z działalnością inwestycyjną jej jednostki dominującej, czy też na rzecz osób trzecich.

MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – inicjatywa dotycząca ujawniania informacji, zmiany zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2016 roku. Zmiany służą promowaniu stosowania profesjonalnego osądu w określaniu jakie informacje ujawnić w sprawozdaniach finansowych. Przykładowo zmiany wskazują, że zawarcie nieistotnych informacji może zredukować użyteczność ujawnień. Opublikowanym zmianom towarzyszy projekt zmian do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych”, które będą obowiązywały dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2017. Zmiany do MSR 7 zwiększają wymogi ujawnień dla przepływów pieniężnych z działalności finansowej.

Zmiany do obowiązujących standardów i nowe standardy, które nie weszły w życie na dzień bilansowy, ale mogą być stosowane wcześniej:

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” nowy standard opubliko-

wany 24 lipca 2014 roku mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później, dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie. Nowy standard porządkuje klasyfikację aktywów finansowych oraz wprowadza jednolite zasady podejście do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Ponadto wprowadzony został nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednoczenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem. Spółka będzie stosować nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” nowy standard został opublikowany 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później (dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie). Nowy standard zastąpi obowiązujące obecnie regulacje MSR 18 „Przychody” i MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” oraz związane z nimi interpretacje. MSSF 15 wprowadza jednolite ramy ujmowania przychodów, które będą ujmowane w momencie, gdy klient uzyska kontrolę nad towarem lub usługą. Standard wprowadza 5-cio elementowy proces rozpoznania przychodu, wymagające między innymi ustalenia, czy przychody należy rozkładać w czasie, czy też ujmować je jednorazowo w określonym momencie. Spółka będzie stosować nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

MSSF 16 „Leasingi” nowy standard został opublikowany 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później (dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie, ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastąpi dotychczasowe regulacje (głównie MSR 17) i nakazuje leasingobiorcom wykazanie w bilansie aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

Spółka będzie stosować nowy standard od 1 stycznia 2019 roku.

MSR 12 „Podatek dochodowy” zmiany opublikowane 19 stycznia 2016 roku mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później. Zmiany doprecyzowują wymogi ujmowania aktywów z tytułu podatku odroczonego dotyczących dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej. Spółka będzie stosować nowy standard od 1 stycznia 2017 roku.

MSSF 2 „Płatności w formie akcji” zmiany opublikowane 20 czerwca 2016 roku mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Zmiany doprecyzowują niektóre rodzaje transakcji płatności na bazie akcji. Spółka będzie stosować nowy standard od 1 stycznia 2018

roku.

MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” zmiany opublikowane 8 grudnia 2016 roku mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Zmiana doprecyzowuje, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zmiana sposobu użytkowania nieruchomości. Spółka będzie stosować nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany w różnych standardach wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Roczne poprawki standardów 2012 – 2014)

- MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” – zmiana polegające na objaśnieniu odwołania w standardzie do „informacji ujawnionych gdzie indziej w śródrocznym raporcie finansowym”. Dodatkowo wymagane jest podanie odwołania pomiędzy śródrocznym sprawozdaniem finansowym a miejscem ujawnienia danej informacji.
- MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” – doprecyzowanie wymogów ujawnień na temat udziałów niezależnie od tego czy są one traktowane jako przeznaczone do sprzedaży, przekazania z formie dywidendy i działalność zaniechana, czy też nie
- MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” – określenie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności

Standardy i interpretacje MSR/MSSF jeszcze nieobowiązujące, na chwilę zatwierdzenie sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE:

- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”
- MSSF 16 „Leasing”
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem
- Zmiany do MSR 12: ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat
- Zmiany do MSR 7: inicjatywa w sprawie ujawnień
- Zmiany do MSSF 2: klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Roczne poprawki standardów 2012 – 2014)
- Zmiany do MSR 40: przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych

**B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE****1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Wariant kalkulacyjny	Nota	za okres	
		od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody</b>		<b>211 076</b>	<b>208 207</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, usług	24	61 460	50 182
Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	24	2 387	56 406
Przychody z tytułu aportu	24	-	8 777
Zyski z inwestycji	27,29	142 905	87 741
Pozostałe przychody operacyjne	26	4 325	5 101
<b>Koszty</b>		<b>59 472</b>	<b>120 048</b>
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów, towarów i materiałów, usług	25	46 136	35 109
Koszt własny aportu	25	-	8 777
Koszt własny ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	25	2 418	50 076
Koszt operacyjne		3 553	14 269
Pozostałe koszty operacyjne	26	7 366	11 817
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>151 604</b>	<b>88 159</b>
Przychody (koszty) finansowe	28	(7 276)	(18 379)
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>144 328</b>	<b>69 779</b>
<b>Podatek dochodowy</b>		<b>(358)</b>	<b>(168)</b>
część bieżąca	22	-	2
część odroczone	23	358	166
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>143 970</b>	<b>69 611</b>
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	30	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>143 970</b>	<b>69 611</b>
<b>Zysk (strata) netto, z tego przypadający:</b>	<b>Nota</b>	<b>143 970</b>	<b>69 611</b>
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	brak	-	-
- akcjonariuszom mniejszościowym	brak	-	-
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą:</b>	<b>Nota</b>	<b>PLN / akcję</b>	<b>PLN / akcję</b>
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy	31	3,57	1,74
- rozwodniony	31	3,54	1,72
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>			
- podstawowy	31	3,57	1,74
- rozwodniony	31	3,54	1,72
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>	<b>36</b>	<b>(59 244)</b>	<b>6 567</b>
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania		-	-
Ujęcie innych skutków lat ubiegłych		-	-
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych		-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych		-	-
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(60 785)	8 107
Rezerwa na podatek odroczone z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		1 540	(1 540)
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		<b>84 726</b>	<b>76 178</b>

**2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

Aktywa	Nota	na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>503 794</b>	<b>335 107</b>
Wartości niematerialne	1	585	360
Rzeczowe aktywa trwałe	2	3 296	2 851
Nieruchomości inwestycyjne	3	10 688	2 985
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych konsolidowane metodą praw własności		-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	4,7	46 764	107 372
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	5,7	411 453	200 611
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6,7	24 114	13 623
Należności długoterminowe	7	144	144
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	6 737	7 096
Inwestycje długoterminowe		14	64
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>134 547</b>	<b>138 903</b>
Zapasy	9	1 264	2 176
Należności z tytułu dostaw i usług	7, 10	25 718	58 241
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Pozostałe należności krótkoterminowe	7,10	33 852	16 103
Krótkoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	6	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	7	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6,7	39 598	49 333
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	11	23 994	8 864
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	10 120	4 187
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>638 341</b>	<b>474 010</b>

Pasywa	Nota	na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>325 146</b>	<b>264 552</b>
Kapitał podstawowy	13	2 020	2 000
Wypłacone zaliczkowo dywidendy		(24 996)	(4 347)
Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży		(52 678)	6 567
Pozostały kapitał zapasowy	14	231 829	190 721
Kapitały rezerwowe	15	25 000	-
Wynik finansowy roku obrotowego		143 970	69 611
Niepodzielony wynik finansowy		-	-
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>313 196</b>	<b>209 458</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>194 535</b>	<b>55 999</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	19	82 459	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	7,19,20	109 453	51 834
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		-	-
Długoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	16	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	2 623	4 164
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>118 661</b>	<b>153 459</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	7,19	55 198	53 906
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	7,19,20	260	39 085
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	18	15 832	10 122
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	18	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	18	44 335	46 104
Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	16	-	759
Rezerwy krótkoterminowe	17	2 266	1 445
Przychody przyszłych okresów	18	769	2 038
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>638 341</b>	<b>474 010</b>

Bielsko-Biała, 31 marzec 2017 r.

osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

### 3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia	Nota	za okres	
		od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015

*Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej*

Zysk przed opodatkowaniem		144 328	69 779
<b>Korekty:</b>		<b>(184 094)</b>	<b>(77 355)</b>
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych		1 233	941
Zyski/straty na sprzedaży ŚT i WNiP		(148)	(414)
Odsetki i inne przychody i koszty finansowe		6 788	9 708
Zmiana stanu rezerw		62	532
Zmiana stanu należności handlowych oraz pozostałych należności		14 773	(9 266)
Zmiana stanu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań		3 941	(8 527)
Zmiana stanu zapasów i nieruchomości inwestycyjnych		(6 790)	49 629
Zmiana stanu RMK		(16 399)	(9 583)
Zmiana stanu aktywów finansowych		(150 233)	(78 659)
Podatek dochodowy zapłacony		-	(138)
Korekty zmian stanów pozycji operacyjnych w związku z transakcjami pomiędzy segmentami rachunku przepływów pieniężnych (m.in. kompensaty)		19 817	(41 384)
Zmiana stanu aktywów finansowych (z wyłączeniem pożyczek)		(521)	-
Zysk z wyceny do wartości godziwej aktywów finansowych reklasyfikowanych w związku ze zmianą strategii Murapol SA		(60 264)	8 107
Wycena opcji na akcje		3 181	2 626
Zmiana przez korekty lat ubiegłych		-	-
Inne korekty		467	(928)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(39 766)</b>	<b>(7 575)</b>

*Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej*

Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(356)	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1 100)	(899)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		159	-
Udzielenie pożyczek (aktywa)		(59 350)	(23 346)
Otrzymanie spłat pożyczek (aktywa)		55 943	19 375
Otrzymane odsetki		7 334	850
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>2 629</b>	<b>(4 020)</b>

Metoda pośrednia

Nota

za okres

od 01.01.2016  
do 31.12.2016

od 01.01.2015  
do 31.12.2015

*Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej*

<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		<b>43 070</b>	<b>15 061</b>
Wpływy z tytułu prowizji od obligacji i kredytów		(1 324)	(2 133)
Dywidendy wypłacone		(26 953)	(8 799)
Spłaty kredytów i pożyczek		(7 467)	(28 585)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		69 658	46 710
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(655)	(793)
Odsetki zapłacone		(7 542)	(6 225)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		56 605	52 486
Wypuk dłużnych papierów wartościowych		(39 252)	(37 600)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>43 070</b>	<b>15 061</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>		<b>5 933</b>	<b>3 466</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		5 933	3 466
Środki pieniężne na początek okresu		4 187	721
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>10 120</b>	<b>4 187</b>

Bielsko-Biała, 31 marzec 2017 r.

osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd



#### 4. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający na udziałowców jednostki dominującej							Razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wypłacone zaliczkowo dywidendy	Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży	Wynik finansowy netto roku obrotowego	Niepodzielony wynik finansowy	
<b>Saldo na dzień 01.01.2015 roku</b>	<b>2 000</b>	<b>152 357</b>	-	<b>(807)</b>			<b>40 934</b>	<b>194 483</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-		-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>2 000</b>	<b>152 357</b>	-	<b>(807)</b>	-	-	<b>40 934</b>	<b>194 483</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.2015 do 31.12.2015 roku</i>								
Zyski (straty) z tytułu aktualizacji wyceny			-		-	-	-	-
Inwestycje dostępne do sprzedaży:			-		-	-	-	-
- zyski (straty) z tytułu wyceny odnoszone na kapitał własny			-		-	-	-	-
- przeniesione do zysku (straty) na sprzedaży			-		-	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:			-		-	-	-	-
- zyski (straty) odnoszone na kapitał własny			-		-	-	-	-
- zyski (straty) przeniesione do wyniku finansowego okresu			-		-	-	-	-
- zyski (straty) uwzględnione w wycenie wartości bilansowej pozycji zabezpieczanych			-		-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą			-		-	-	-	-
Podatek związany z pozycjami prezentowanymi w kapitale lub przeniesionymi z kapitału			-		-	-	-	-
Zwiększenie kapitału w związku z emisją			-		-	-	-	-
<b>Zysk netto prezentowany bezpośrednio w kapitale własnym</b>								
Zysk netto za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 roku	-	-			-	-	69 611	69 611
<b>Suma zysków i strat ujętych w okresie od 01.01 do 31.12.2015 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69 611</b>	<b>69 611</b>
Podział wyniku finansowego	-	35 738			-	-	(35 738)	-
Dywidenda	-	-			-	-	(5 196)	(5 196)
Ujawnione przychody i koszty lat ubiegłych	-	-			-	-	-	-
Zbycie środków trwałych	-	-			-	-	-	-
Wyemitowane opcje zamienne na akcje	-	-			-	-	-	-
Wypłacone zaliczkowo dywidendy	-	-		(3 539)	-	-	-	(3 539)
Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży	-	-			-	6 567	-	6 567
Opcje na akcje		2 626						2 626
<b>Saldo na dzień 31.12.2015 roku</b>	<b>2 000</b>	<b>190 721</b>		<b>(4 347)</b>	<b>6 567</b>	<b>69 611</b>	<b>-</b>	<b>264 552</b>

<b>Saldo na dzień 01.01.2016 roku</b>	<b>2 000</b>	<b>190 721</b>	<b>-</b>	<b>(4 347)</b>	<b>6 567</b>		<b>69 611</b>	<b>264 552</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-		-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>2 000</b>	<b>190 721</b>	<b>-</b>	<b>(4 347)</b>	<b>6 567</b>	<b>-</b>	<b>69 611</b>	<b>264 552</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.2016 do 31.12.2016 roku</i>								
Zyski (straty) z tytułu aktualizacji wyceny	-	-		-	-	-	-	-
Inwestycje dostępne do sprzedaży:	-	-		-	-	-	-	-
- zyski (straty) z tytułu wyceny odnoszone na kapitał własny	-	-		-	-	-	-	-
- przeniesione do zysku (straty) na sprzedaż	-	-		-	-	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-		-	-	-	-	-
- zyski (straty) odnoszone na kapitał własny	-	-		-	-	-	-	-
- zyski (straty) przeniesione do wyniku finansowego okresu	-	-		-	-	-	-	-
- zyski (straty) uwzględnione w wycenie wartości bilansowej pozycji zabezpieczanych	-	-		-	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-		-	-	-	-	-
Podatek związany z pozycjami prezentowanymi w kapitale lub przeniesionymi z kapitału	-	-		-	-	-	-	-
Zwiększenie kapitału w związku z emisją	20	-		-	-	-	-	20
<b>Zysk netto prezentowany bezpośrednio w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku	-	-		-	-	143 970	-	143 970
<b>Suma zysków i strat ujętych w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>143 970</b>	<b>-</b>	<b>143 970</b>
Podział wyniku finansowego	-	52 928	-	-	-	-	(62 928)	(10 000)
Dywidenda	-	-		-	-	-	(6 683)	(6 683)
Ujawnione przychody i koszty lat ubiegłych	-	-		-	-	-	-	-
Zbycie środków trwałych	-	-		-	-	-	-	-
Wypłacone zaliczkowo dywidendy	-	(15 000)	25 000	(20 649)	-	-	-	(10 649)
Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży	-	-			(59 244)	-	-	<b>(59 244)</b>
Opcje na akcje	-	3 181			-	-	-	3 181
<b>Saldo na dzień 31.12.2016 roku</b>	<b>2 020</b>	<b>231 829</b>	<b>25 000</b>	<b>(24 996)</b>	<b>(52 678)</b>	<b>143 970</b>	<b>-</b>	<b>325 146</b>

Bielsko-Biała, 31 marzec 2017 r.

osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

## C. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### NOTA NR 1 Wartości niematerialne w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku</b>		-		<b>312</b>	<b>312</b>
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia		-		157	157
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia		-		-	-
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania		-		-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości		-		-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących		-		-	-
Amortyzacja		-		(109)	(109)
Różnice kursowe		-		-	-
Pozostałe zmiany		-		-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku</b>		-		<b>360</b>	<b>360</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku</b>		-		<b>360</b>	<b>360</b>
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia		-		356	356
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia		-		-	-
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania		-		-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości		-		-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących		-		-	-
Amortyzacja		-		(132)	(132)
Różnice kursowe		-		-	-
Pozostałe zmiany		-		-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku</b>		-		<b>585</b>	<b>585</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2015 roku</b>					
Wartość bilansowa brutto				1 002	1 002
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących				(642)	(642)
<b>Wartość bilansowa netto</b>				<b>360</b>	<b>360</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2016 roku</b>					
Wartość bilansowa brutto				1 359	1 359
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących				(774)	(774)
<b>Wartość bilansowa netto</b>				<b>585</b>	<b>585</b>

## NOTA NR 2 Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Grunty, budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku</b>	<b>956</b>	<b>441</b>	<b>438</b>	<b>1 186</b>	<b>3 022</b>
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	265	183	399	847
Nabycie wskutek połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia	-	-	-	-	-
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-
Amortyzacja	(80)	(220)	(24)	(297)	(621)
Różnice kursowe	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany	(358)	-	(212)	-	(570)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku</b>	<b>518</b>	<b>486</b>	<b>385</b>	<b>1 288</b>	<b>2 678</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku</b>	<b>518</b>	<b>486</b>	<b>385</b>	<b>1 288</b>	<b>2 678</b>
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	148	364	1 154	526	2 192
Nabycie wskutek połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia	-	(13)	(801)	-	(814)
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-
Amortyzacja	(67)	(167)	(332)	(345)	(910)
Różnice kursowe	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany	-	(85)	-	-	(85)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku</b>	<b>599</b>	<b>585</b>	<b>407</b>	<b>1 469</b>	<b>3 060</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2015 roku</b>					
Wartość bilansowa brutto	661	1 429	866	2 368	5 325
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących	(143)	(943)	(481)	(1 080)	(2 647)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>518</b>	<b>486</b>	<b>385</b>	<b>1 288</b>	<b>2 678</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2016 roku</b>					
Wartość bilansowa brutto	809	1 780	1 220	2 894	6 702
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących	(210)	(1 195)	(813)	(1 425)	(3 642)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>599</b>	<b>585</b>	<b>407</b>	<b>1 469</b>	<b>3 060</b>

Wartość bilansowa netto środków trwałych na dzień 31.12.2015 roku	518	486	385	1 288	2 678
Wartość bilansowa netto środków trwałych w budowie na dzień 31.12.2015 roku	173				173
<b>Wartość bilansowa netto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31.12.2015 roku</b>	<b>691</b>	<b>486</b>	<b>385</b>	<b>1 288</b>	<b>2 851</b>
Wartość bilansowa netto środków trwałych na dzień 31.12.2016 roku	599	585	407	1 469	3 060
Wartość bilansowa netto środków trwałych w budowie na dzień 31.12.2016 roku	235				235
<b>Wartość bilansowa netto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31.12.2016 roku</b>	<b>835</b>	<b>585</b>	<b>407</b>	<b>1 469</b>	<b>3 296</b>

W wartości netto maszyn, urządzeń i innych aktywów trwałych ujęta jest wartość netto aktywów użytkowanych na podstawie umów leasingu wynosząca: 404 tys. PLN (w poprzednim okresie: 399 tys. PLN)

W bieżącym okresie sprawozdawczym, jak i w poprzednich okresach nie wystąpiła konieczność dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

### NOTA NR 3 Nieruchomości inwestycyjne w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	wartości wyceny	według kosztu historycznego	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1 762</b>	<b>1 223</b>	<b>2 985</b>
poniesione nakłady	-	1 223	1 223
wartość aktualizacji	1 762	-	1 762
<b>Zwiększenie</b>	<b>-</b>	<b>10 038</b>	<b>10 038</b>
poniesione nakłady	-	10 038	10 038
wartość aktualizacji	-	-	-
przeklasyfikowanie z zapasów	-	-	-
<b>Zmniejszenie</b>	<b>-</b>	<b>2 335</b>	<b>2 335</b>
sprzedaż, aport, korekta	-	2 335	2 335
wartość aktualizacji	-	-	-
przeklasyfikowanie do zapasów	-	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 762</b>	<b>8 926</b>	<b>10 688</b>
nakłady		8 926	8 926
wartość aktualizacji	1 762	-	1 762

## NOTA NR 4 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży na dzień 31.12.2016r.

Podmiot	Metoda konsolidacji	Wycena	Bezpośredni udział w kapitale	Pośredni udział w kapitale	Wartość ujęta w aktywach
Murapol Asset Management S.A.	pełna	wartość godziwa	100%	-	502
Murapol Projekt Sp. z o.o.	pełna	wartość godziwa	100%	-	6
Murapol Invest Sp. z o.o.	pełna	wartość godziwa	100%	-	103
Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o.	pełna	wartość godziwa	100%	-	5
Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o.	pełna	wartość godziwa	100%	-	11
Murapol Wola Sp. z o.o.	pełna	wartość godziwa	100%	-	6
Nord Sp. z o.o.	pełna	wartość godziwa	100%	-	52
MFM Capital S.A.R.L.	pełna	wartość godziwa	100%	-	110
MURAPOL GARBARNIA Sp. z o.o.	pełna	wartość godziwa	60%	40%	-
MURAPOL PIASTÓW Sp.z o.o.	pełna	wartość godziwa	50%	-	1
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O. S.K.	brak	wartość godziwa	86,50%	13,50%	73
MURAPOL CZERWEŃSKIEGO SP. Z O.O. S.K.	brak	wartość godziwa	92,95%	7,10%	1 328
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. CTR S.K.	brak	wartość godziwa	73,30%	26,70%	1 790
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. WRO S.K.	brak	wartość godziwa	73,30%	26,70%	1 074
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. SLK S.K.	brak	wartość godziwa	73,30%	26,70%	-
MURAPOL INVEST SP Z O.O. GDA S.K.A.	brak	wartość godziwa	74,85%	0,20%	4 234
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. BBA S.K.	brak	wartość godziwa	73,30%	26,70%	15 005
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. KRK S.K.	brak	wartość godziwa	73,30%	26,70%	17 466
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 2014 S.K.	brak	wartość godziwa	0,99%	99,01%	30
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. DEWELOPER S.K.	brak	wartość godziwa	2,00%	98,00%	75
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. PP S.K.	brak	wartość godziwa	9,06%	90,94%	13
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 3 S.K.	brak	wartość godziwa	1,96%	98,04%	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 2 S.K.	brak	wartość godziwa	1,79%	98,21%	59
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 1 S.K.	brak	wartość godziwa	49,90%	50,10%	-
MURAPOL NORD SP Z O.O. PARTNER S.K.	brak	wartość godziwa	49,90%	50,10%	4
MURAPOL INVEST SP Z O.O. GDA II S.K.	brak	wartość godziwa	24,90%	75,10%	4 476
MURAPOL WOLA SP Z O.O. SK	brak	wartość godziwa	2,00%	97,90%	268
MURAPOL PROJEKT ZOO 4 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 5 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 6 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 7 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 8 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 9 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 10 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-

Podmiot	Metoda konsolidacji	Wycena	Bezpośredni udział w kapitale	Pośredni udział w kapitale	Wartość ujęta w aktywach
MURAPOL PROJEKT ZOO 12 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 13 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 14 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	21
MURAPOL PROJEKT ZOO 16 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 17 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 18 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 19 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 20 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 21 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 22 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 23 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	0,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 24 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
MURAPOL PROJEKT ZOO 25 SK	brak	wartość godziwa	0,50%	99,50%	-
TP XVII SP. Z O.O.	brak	wartość godziwa	100,00%	100,00%	5
TP XIX SP. Z O.O.	brak	wartość godziwa	100,00%	100,00%	5
MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O. SK	brak	wartość godziwa	0,17%	99,83%	41
<b>Razem</b>					<b>46 764</b>

## NOTA NR 5 Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Podmiot	Metoda konsolidacji	Wycena	Bezpośredni udział w kapitale	Stan na początek okresu	Stan na koniec okresu
<i>1. udziały/akcje w SPV realizujących projekty</i>					
MURAPOL & M INVESTMENT SP. Z O.O.	brak	wartość godziwa	50,00%	9 466	4 631
MURAPOL LM Sp. z o.o.	brak	wartość godziwa	100,00%	5	5
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. S.K.	brak	wartość godziwa	99,97%	21 350	15 554
Locomotive Management Limited	brak	wartość godziwa	100,00%	53 951	76 454
TS Podbeskidzie S.A.	brak	wartość godziwa	35,00%	4 861	2 972
MURAPOL STAROMIEJSKIE APARTAMENTY SP. Z O.O.	brak	wartość godziwa	100,00%	-	996
MURAPOL PIASTÓW SP Z O.O. SP. S.K.	brak	wartość godziwa	49,90%	1	1
GPDP Finanse Sp. z o.o.	brak	wartość godziwa	100,00%	-	32 039
Abadon Real Estate S.A.	brak	wartość godziwa	90,71%	-	108 201
<i>W tym akcje objęte w dniu 30 listopada 2016 roku w zamian za aporty w postaci akcji spółki operacyjnej</i>					65 754
<i>W tym akcje sprzedane w transakcjach 10 i 11 października 2016 roku</i>					(10 956)
<i>W tym udziały objęte w dniach 25 i 26 lipca 2016 roku w zamian za aporty w postaci udziałów spółek operacyjnych</i>					29 677
MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O. S.K.A.	brak	wartość godziwa	0,17%	13 881	-
MURAPOL PROJEKT SP. Z O.O. & S-KA Nowe Czyżyny S.K.	brak	wartość godziwa	0,00%	3 486	-
Home Credit Group Sp. z o.o.	brak	wartość godziwa	100,00%	-	12
MURAPOL PIASTÓW SP. Z O.O.	brak	wartość godziwa	50,00%	1	-

Podmiot	Metoda konsolidacji	Wycena	Bezpośredni udział w kapitale	Stan na początek okresu	Stan na koniec okresu
WHIZZ s.a.	brak	wartość godziwa	0,10%	-	1
TP III Capital Sp.z o.o.	brak	wartość godziwa	80,00%	-	4
TP XIX Capital Sp.z o.o.	brak	wartość godziwa	80,00%	-	4
TP XVII Capital Sp.z o.o.	brak	wartość godziwa	80,00%	-	4
MFM Capital 2 Sp.z o.o.	brak	wartość godziwa	100,00%	-	5
MFM Capital 3 Sp.z o.o.	brak	wartość godziwa	100,00%	-	5
MFM Capital 4 Sp.z o.o.	brak	wartość godziwa	100,00%	-	5
MFM Capital 5 Sp.z o.o.	brak	wartość godziwa	100,00%	-	5
MFM Capital 6 Sp.z o.o.	brak	wartość godziwa	100,00%	-	5
MURAPOL JAŚKOWA DOLINA Sp. z o.o.	brak	wartość godziwa	99,95%	-	1 999
MURASCOT LIMITED	brak	wartość godziwa	100,00%	-	125
MEDIA DEWELOPER.PL Sp z o.o.	brak	wartość godziwa	100,00%	-	5
<b>2. Certyfikaty Inwestycyjne</b>					
-certyfikaty Inwestycyjne Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	brak	wartość godziwa	61,10%	84 191	121 427
<i>W tym objęcie 110 certyfikatów</i>					1 258
-certyfikaty Inwestycyjne MURAPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Mieszkaniowy	brak	wartość godziwa	3,00%	1 060	1 090
-certyfikaty Inwestycyjne Trigon Profit III Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Mieszkaniowy	brak	wartość godziwa	28,00%	8 358	8 607
-certyfikaty Inwestycyjne EQUES Lok. stab. 8.5 FIZ	brak	wartość godziwa	100%	-	100
-certyfikaty Inwestycyjne EQUES Lok. stab. 6.0 FIZ	brak	wartość godziwa	100%	-	100
-certyfikaty Inwestycyjne Trigon Profit XVII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Mieszkaniowy	brak	wartość godziwa	20%	-	17 468
-certyfikaty Inwestycyjne Trigon Profit XIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Mieszkaniowy	brak	wartość godziwa	20%	-	15 061
-certyfikaty Inwestycyjne Rentier Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Mieszkaniowy	brak	wartość godziwa	100%	-	-
<b>3. Inne aktywa finansowe-posiadane, o udziale w kapitale poniżej 5%</b>					
Inne aktywa finansowe-posiadane, o udziale w kapitale poniżej 5%	brak	wartość godziwa	-	-	4 564
<b>Razem</b>	<b>brak</b>	<b>wartość godziwa</b>	<b>-</b>	<b>200 611</b>	<b>411 453</b>

1. Murapol Projekt Sp. z o.o. & Nowe Czyżyny S.K. został włączony w struktury FIZ w trakcie 2016 roku.

2. Murapol Garbarnia Sp z o.o. SK została włączona w struktury FIZ w trakcie 2016 roku.



## NOTA NR 6 Pozostałe aktywa finansowe na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	wartość bilansowa na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015
<b>Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe</b>		
Pożyczki udzielone (długoterminowe)	24 114	13 623
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe</b>		
Pożyczki udzielone (krótkoterminowe)	39 597	49 333
Rozliczenia międzyokresowe o charakterze finansowym (krótkoterminowe)	1	-
<b>Razem</b>	<b>63 712</b>	<b>62 955</b>

## NOTA NR 7 Instrumenty finansowe - porównanie wartości bilansowej i wartości godziwych na dzień 31.12.2016 roku

Wyszczególnienie	wartość bilansowa na dzień		wartość godziwa na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>581 643</b>	<b>445 427</b>	<b>581 643</b>	<b>445 427</b>
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	46 764	107 372	46 764	107 372
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (długoterminowe)	411 453	200 611	411 453	200 611
Pozostałe należności (długoterminowe)	144	144	144	144
Pożyczki udzielone (długoterminowe)	24 114	13 623	24 114	13 623
Pożyczki udzielone (krótkoterminowe)	39 598	49 333	39 598	49 333
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (krótkoterminowe)	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe o charakterze finansowym (krótkoterminowe)	-	-	-	-
Należności własne	59 571	74 344	59 571	74 344
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>247 370</b>	<b>144 825</b>	<b>247 370</b>	<b>144 825</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu zwrotnego	-	-	-	-
Obligacje	108 950	90 587	108 950	90 587
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	329	332	329	332
Kredyty i pożyczki	137 657	53 906	137 657	53 906
Zobowiązania finansowe z tyt. instrumentów pochodnych	435	-	435	-
Umarzalne akcje uprzywilejowane zamienne na akcje zwykłe	-	-	-	-

Pozostałe aktywa finansowe stanowią pożyczki udzielone przez jednostkę. Pożyczki są wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Wartość aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (długoterminowych), które stanowią certyfikaty inwestycyjne FIZ, została ustalona na podstawie wyceny przy zastosowaniu metody skorygowanych aktywów netto, według proporcji udziału w zysku będącym w posiadaniu funduszu.

Wartość aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (długoterminowych) to wartość godziwa udziałów w TS Podbeskidzie Spółka Akcyjna. Wycena przygotowana jest metodą majątkową - skorygowanych aktywów netto. Szacunek wartości rynkowej zawodników drużyny piłkarskiej przyjmuje się Transfermarkt GmbH & Co.KG.. Skutki wyceny aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez

wynik finansowy odnoszone są na wynik finansowy. Wycena została dokonana w 2015 roku. W 2016 r dokonano aktualizacji wyceny, w wyniku której dokonano obniżenia wartości posiadanych aktywów finansowych.

Spółki projektowe poza FIZ są również wyceniane metodą skorygowanych aktywów netto.

Należności są wyceniane według wartości nominalnej pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Zarząd twierdzi, że wartość należności ujawniona w bilansie jest zbieżna z ich wartością godziwą.

Inwestycje w spółki giełdowe, w tym Abadon Real Estate S.A., wyceniane są na podstawie notowań aktywnego rynku.

Obligacje, kredyty i pożyczki otrzymane wyceniane są metodą skorygowanej ceny nabycia.

## NOTA NR 8 Rodzaje ryzyk

### Ryzyko kursowe

Spółka nie zawiera kontraktów opcyjnych oraz transakcji typu forward w celu ograniczenia ryzyka kursowego. Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

### Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Spółkę są: gotówka na rachunkach bankowych, należności handlowe i pozostałe z którymi związane jest maksymalne ryzyko kredytowe na jakie narażona jest Spółka w związku z posiadanymi aktywami finansowymi. Spółka zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Główne ryzyko kredytowe Spółki związane jest przede wszystkim z należnościami handlowymi. Kwoty prezentowane w bilansie są wartościami netto, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące, oszacowane przez kierownictwo Spółki na podstawie przeszłych doświadczeń oraz oceny aktualnej sytuacji ekonomicznej.

Koncentracja ryzyka kredytowego w Spółce jest stosunkowo niewielka, w związku z rozłożeniem ekspozycji kredytowej na dużą liczbę odbiorców.

### Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, obligacje, umowy leasingu finansowego i dzierżawy z opcją

zakupu i środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Spółkę obecnie i przez cały okres objęty przeglądem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

### Ryzyko związane z płynnością

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

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

## RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ NA DZIEŃ 31.12.2016 ROKU (ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE)

Wyszczególnienie	< 1 rok	1 - 5 lat	> 5 lat	Razem
<i>Instrumenty finansowe w podziale na kategorie wiekowe według stanu na dzień 31.12.2016 roku</i>				
<b>Oprocentowanie stałe</b>				
-	51 028	93 133	-	144 162
<b>Oprocentowanie zmienne</b>				
-	5 435	97 774	-	103 209
<i>Instrumenty finansowe w podziale na kategorie wiekowe według stanu na dzień 31.12.2015 roku</i>				
<b>Oprocentowanie stałe</b>				
-	45 183	101	-	45 284
<b>Oprocentowanie zmienne</b>				
-	48 587	53 639	-	102 226

### Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

## ANALIZA WRAŻLIWOŚCI STOPY PROCENTOWEJ ZA OKRES OD 01.01 DO 31.12.2016

Wyszczególnienie	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
<i>Rok zakończony 31 grudnia 2015</i>		
PLN	1%	(1 022)
EUR	+x%	
USD	+x%	
PLN	-1%	1 022
EUR	-x%	
USD	-x%	
<i>Rok zakończony 31 grudnia 2016</i>		
PLN	1%	(1 032)
EUR	+x%	
USD	+x%	
PLN	-1%	1 032
EUR	-x%	
USD	-x%	

**NOTA NR 9 Zapasy na dzień 31.12.2016r.**

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2015	Zmniejszenia	Zwiększenia	stan na dzień 31.12.2016
Materiały	-	-	-	-
Wyroby gotowe	4 086	(1)	0	2 901
Towary	120	-	-	120
<b>Zapasy ogółem brutto</b>	<b>4 206</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>3 021</b>
- odpis aktualizujący materiały	-	-	-	-
- odpis aktualizujący wyroby gotowe	2 029	(279)	6	1 757
<b>Zapasy ogółem netto</b>	<b>2 176</b>	<b>278</b>	<b>(6)</b>	<b>1 264</b>

W celu prawidłowej prezentacji danych w bilansie została zmieniona klasyfikacja nakładów na poczet planowanych inwestycji. Nakłady na poczet planowanych inwestycji za 2015 r., w kwocie 8447 tys. PLN przeklasyfikowano z pozycji zapasy do pozycji rozliczenia międzyokresowe czynne.

**Zapasy w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.**

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie (koszt zużycia materiałów)	-	-
Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie	6	2 414
Odpisy wartości zapasów odwrócone w okresie	279	1 219

Odwrócenie odpisów aktualizujących nastąpiło w wyniku sprzedaży wyrobów gotowych.

## NOTA NR 10 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2015	stan na dzień 31.12.2016
<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>58 241</b>	<b>25 718</b>
- do 12 miesięcy	62 345	29 999
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(4 104)	(4 281)
<b>Pozostałe należności</b>	<b>16 103</b>	<b>33 852</b>
- z tytułu podatku VAT	784	3 498
- z tytułu podatku dochodowego	-	-
- kaucje zatrzymane	214	461
- zaliczki na dostawy	12 379	17 708
- należności z tytułu sprzedaży akcji	-	8 443
- inne	2 725	3 742
<b>Należności ogółem</b>	<b>74 344</b>	<b>59 571</b>
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	74 344	59 571

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 14 do 90 dni.

Zarząd Spółki uważa, że wartość księgowa netto należności jest zbliżona do ich wartości godziwej.

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka dokonała odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych podmiotów w wysokości 289 tys.

PLN. Kwota odpisów obciążyla rachunek zysków i strat.

Jednocześnie dokonano rozwiązania odpisu w wysokości 112 tys. PLN.

Na dzień bilansowy i na dzień bilansowy poprzedniego okresu sprawozdawczego suma należności obejmuje odpowiednio 59 571 tys. PLN i 74 344 tys. PLN.

## STRUKTURA WIEKOWANIA NALEŻNOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Kwota należności
<b>Należności z tytułu dostaw i usług wartość netto:</b>	<b>25 718</b>
<b>w tym po terminie płatności</b>	<b>2 335</b>
do 30 dni po terminie płatności	591
od 31 do 60 dni po terminie płatności	40
od 61 do 90 dni po terminie płatności	6
od 91 do 180 dni po terminie płatności	92
od 181 do 365 dni po terminie płatności	545
powyżej 365 dni po terminie	1 061
<b>w tym przed terminem płatności</b>	<b>23 383</b>
do 30 dni przed terminem płatności	1 389
od 31 do 60 dni przed terminem płatności	9 122
od 61 do 90 dni przed terminem płatności	7 673
od 91 do 181 dni przed terminem płatności	2 653
od 181 do 365 dni przed terminem płatności	2 546
powyżej 365 dni przed terminem płatności	-
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>4 281</b>
<b>Wartość należności z tytułu dostaw i usług brutto</b>	<b>29 999</b>

## NOTA NR 11 Rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Nakłady na poczet planowanych inwestycji	23 377	8 447
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe kosztów	617	417
<b>Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne</b>	<b>23 994</b>	<b>8 864</b>

W celu prawidłowej prezentacji danych w bilansie została zmieniona klasyfikacja nakładów na poczet planowanych inwestycji. Są to nakłady na projekty we wczesnym stadium realizacji, docelowo będą podlegać fakturowaniu na spółki celowe w 2017 r. Nakłady na poczet planowanych inwestycji za 2015 r., w kwocie 8 447 tys. PLN przeklasyfikowano z pozycji zapasy do pozycji rozliczenia międzyokresowe.

Pozostałe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują koszty rozliczane czasie, m. in.: ubezpieczenia majątkowe, samochodów, koszty sprzedaży, umowy długoterminowe.

## NOTA NR 12 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31.12.2016r.

Na dzień bilansowy bieżącego okresu sprawozdawczego i dzień bilansowy poprzedniego okresu sprawozdawczego suma środków pieniężnych Spółki obejmuje odpowiednio 10 120 tys. PLN i 4 187 tys. PLN

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania nie występują.

**NOTA NR 13 Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2016r.**

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015
Liczba akcji w sztukach	40 400 000	40 000 000
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05
<b>Kapitał podstawowy w zł</b>	<b>2 020 000</b>	<b>2 000 000</b>

Spółka wyemitowała łącznie 40.400 tys. akcji, w tym:

- 8.200tys. akcji Serii A1- imiennych uprzywilejowanych serii A o nr od 0.000.001 do 820.000
- 800tys. akcji Serii A2 - zwykłych na okaziciela o nr od 0.00.001 do 800.000, oraz 1.200tys.akcji o nr 800.001 do 2.000.000
- 9.800tys. akcji Serii B- imiennych uprzywilejowanych o nr od 0.000.001 do 9.800.000
- 16.000tys. akcji Serii C1- imiennych uprzywilejowanych o nr 00.000.001 do 16.000.000
- 1.600tys. serii C2 -zwykłych na okaziciela o nr od 0.000.001 do 1.600.000, oraz 2.400tys. akcji o nr od 1.600.001 do 4.000.000

W 2016 r. Spółka wyemitowała akcje Serii D- zwykłych na okaziciela.

Akcje serii A1, C1 oraz B uprzywilejowane są co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 głosy. Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

**AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% GŁOSÓW NA WZA**

Imię i nazwisko (nazwa)	ilość akcji uprzywilejowanych	ilość akcji zwykłych	ilość głosów	% głosów na WZA
Predicto Sp. z o.o.	10 200 000	1 800 000	22 200 000	30%
Estater Sp. z o.o.	10 200 000	1 800 000	22 200 000	30%
Michał Dziuda	7 200 000	800 000	15 200 000	20%
Cavatina Sp. z o.o.	4 800 000	1 600 000	11 200 000	15%
Midvest Sp. z o.o. SK	1 600 000	-	3 200 000	4%
Pozostali		400 000	400 000	1%
<b>RAZEM</b>	<b>34 000 000</b>	<b>6 400 000</b>	<b>74 400 000</b>	<b>100%</b>

Dnia 05.04.2016, w wyniku realizacji opcji na akcje, Prezes Michał Sapota objął 266 667 akcji zwykłych Serii D, Wiceprezes Nikodem Iskra objął 133 333 akcji zwykłych Serii D.

Dnia 25.05.2016, aktem notarialnym Repetytorium A nr 7002/2016, akcjonariusz Wiesław Cholewa dokonuje aportu w postaci 6 000 tys. posiadanych akcji spółki Murapol w zamian za objęcie udziałów w spółce Predicto Sp. z o.o. Dnia 06.06.2016, aktem notarialnym Repetytorium A nr 7385/2016, akcjonariusz Leszek Kołodziej dokonuje aportu w postaci 6 000 tys. posiadanych akcji spółki Murapol w zamian za objęcie udziałów w spółce Estater Sp. z o.o.

Dnia 26.09.2016 aktem notarialnym Repetytorium A nr 1020/2016, dokonano konwersji:

- 600.000 akcji na okaziciela zwykłych serii A2 na akcje zwykłe imienne serii A2 o numerach od 800.001 do 1.400.000
- 600 tys akcji na okaziciela zwykłych serii A2 na akcje zwykłe imienne serii A2 o numerach od 1.400.001 do 2.000.000,
- 1.200.000akcji na okaziciela zwykłych serii C2 na akcje zwykłe imienne serii C2 o numerach od 1.600.001 do 2.800.000
- 1.200.000akcji na okaziciela zwykłych serii C2 na akcje zwykłe imienne serii C2 o numerach od 2.800.001 do 4.000.000



## NOTA NR 14 Kapitał zapasowy na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	-	-
Z podziału wyniku finansowego	231 829	190 721
Tworzony ustawowo	-	-
<b>Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	<b>231 829</b>	<b>190 721</b>

## NOTA NR 15 Kapitał rezerwowy na dzień 31.12.2016r.

Na dzień 31.12.2016 wielkość kapitału rezerwowego wynosi 25 000 000 PLN, utworzony z przeznaczeniem na wypłatę zaliczek na dywidendę.

## NOTA NR 16 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Odprawy emerytalne	Nagrody jubileuszowe	Niewykorzystane urlopy	Razem
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku</b>	-	-	<b>594</b>	<b>594</b>
Rezerwy utworzone	-	-	358	358
Rezerwy wykorzystane	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane	-	-	(193)	(193)
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku</b>	-	-	<b>759</b>	<b>759</b>
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku</b>	-	-	<b>759</b>	<b>759</b>
Rezerwy utworzone	-	-	-	-
Rezerwy wykorzystane	-	-	(433)	(433)
Rezerwy rozwiązane	-	-	(326)	(326)
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku, w tym:</b>	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-

W 2016 roku pracownicy Murapol S.A. działów realizacji inwestycji, finansowo-księgowego, IT, administracji, reklamacji, marketingu i sprzedaży zostali przeniesieni do spółek serwisowych. Na dzień 31.12.2016 r. Murapol zatrudniał 6 pracowników, w związku z tym odstąpił od tworzenia rezerwy na niewykorzystane urlopy.

## NOTA NR 17 Pozostałe rezerwy w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na reklamacje	Rezerwy na zobowiązania	Razem
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku</b>	-	<b>1 077</b>	<b>1 077</b>
Rezerwy utworzone	-	787	787
Rezerwy wykorzystane	-	-	-
Rezerwy rozwiązane	-	-	-
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	(420)	(420)
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku</b>	-	<b>1 445</b>	<b>1 445</b>
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku</b>	-	<b>1 445</b>	<b>1 445</b>
Rezerwy utworzone	-	1 195	1 195
Rezerwy wykorzystane	-	(374)	(374)
Rezerwy rozwiązane	-	-	-
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku, w tym:</b>	-	<b>2 266</b>	<b>2 266</b>
- rezerwy krótkoterminowe	-	2 266	2 266
- rezerwy długoterminowe	-	-	-

W 2016 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wiarygodności Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki.

Wartość utworzonej rezerwy na przewidywane koszty postępowań sądowych na dzień 31.12.2016 r. wynosi 2 266 tys. PLN.

**NOTA NR 18** Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:</b>	<b>15 832</b>	<b>10 122</b>
- do 12 miesięcy	15 832	10 122
- powyżej 12 miesięcy	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego</b>		-
<b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>44 335</b>	<b>46 104</b>
- zaliczki na dostawy	-	-
- zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	50	577
- zobowiązania z tyt. podatków (poza CIT)	93	4 287
- zobowiązania z tyt. ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	34	519
-zobowiązania ze spółkami wewnątrz holdingu z tyt. zaliczek od klientów	34 478	33 937
- zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	6 500	-
- inne zobowiązania	3 180	6 784
- fundusze specjalne		
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>769</b>	<b>2 038</b>
- część długoterminowa		
- część krótkoterminowa	769	2 038
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>60 937</b>	<b>58 264</b>
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	60 937	58 264

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 7 do 360 dni.

Zarząd Spółki uważa, że wartość księgowa zobowiązań jest zbliżona do ich wartości godziwej.

Na dzień bilansowy i na dzień bilansowy poprzedniego okresu sprawozdawczego suma zobowiązań obejmuje odpowiednio 60 937 tys. PLN i 58 264 tys. PLN .

Wskazać należy, iż na dzień bilansowy pozycja przychody przyszłych okresów obejmuje tylko i wyłącznie otrzymane zaliczki.

## NOTA NR 19 Zobowiązania finansowe na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania	Stopa procentowa	Koszty okresu
<b>Kredyty</b>	<b>36 696</b>	<b>X</b>	<b>820</b>
Bank Spółdzielczy w Węgierskiej Górcie- 155625-27011-001/0	-	stałe	25
Alior Bank- U0002588160059	5 000	WIBOR + marża	205
Alior Bank- U0002777513127	-	WIBOR + marża	25
Bank Spółdzielczy "Silesia"- 001/13/242	-	stałe	206
Alior Bank- U0003114418854	24 696	WIBOR + marża	359
Bank Spółdzielczy "Silesia"- 001/16/369	7 000	WIBOR + marża	1
<b>Koszty kredytów</b>	<b>(147)</b>		
<b>Pożyczki</b>	<b>101 646</b>	<b>X</b>	<b>4 785</b>
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CTR S.K.	-	stałe	191
Murapol Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GDA S.K.A.	5 096	stałe	310
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SLK S.K.	-	stałe	232
Partner Spółka Akcyjna	14 345	stałe	958
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DEWELOPER S.K.	5 662	stałe	312
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S.K.	24 720	stałe	1 443
Murapol Nord Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Partner S.K.	-	stałe	171
Murapol Wola Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.			
Murapol Invest GDA II Sp.k.	626	stałe	26
Murapol Wola Sp.k.	20 523	stałe	523
GPDP Finanse Sp .z o.o.	30 259	stałe	581
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>138 195</b>	<b>X</b>	<b>5 605</b>
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	(538)		
<b>Razem</b>	<b>137 657</b>		

Pozostałe kredyty i pożyczki oprocentowane są według zmiennych stóp procentowych, co naraża Spółkę na ryzyko zmiany wartości przepływów pieniężnych w zależności od zmiany stóp procentowych.

Poniżej przedstawiono pozostałe istotne informacje na temat kredytów zaciągniętych przez Grupę:

1) kredyt w kwocie 10 000 tys. PLN zaciągnięty w dniu 28.11.2013 na finansowanie bieżącej działalności. Kredyt spłacono w dniu 27.11.2016.

2) kredyt w kwocie 14 000 tys. PLN zaciągnięty w dniu 18.02.2015 na finansowanie bieżącej działalności. Kredyt spłacono w dniu 31.03.2016.

3) kredyt rachunku bieżącym do kwoty 1 600 tys. PLN zaciągnięty w dniu 18.03.2015 na finansowanie bieżącej działalności. Kredyt spłacono w dniu 31.03.2016.

4) kredyt w kwocie 5 000 tys. PLN zaciągnięty w dniu 05.06.2014 na finansowanie bieżącej działalności. Spłata kredytu zakończy się w dniu 27.07.2017. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej. Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka umowna do kwoty

7 500 tys. PLN oraz prawo własności lokali użytkowych w budynku znajdującym się na w/w nieruchomości, przysługującym Zbywcy, dla których to lokali zostaną urządzone nowe księgi wieczyste wydzielone z księgi wieczystej KW nr GD1G/00013445/8 wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej wymienionej nieruchomości.

5) kredyt w kwocie 24 696 tys. PLN zaciągnięty w dniu 08.08.2016 na finansowanie bieżącej działalności. Spłata kredytu zakończy się w dniu 07.08.2019. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej. Zabezpieczeniem kredytu jest zabezpieczenie (Alior) hipoteka umowna: Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz działek

6) kredyt w kwocie 7 000 tys. PLN zaciągnięty w dniu 27.12.2016 na finansowanie bieżącej działalności, w tym udzielanie pożyczek na rzecz jednostek wchodzących w skład holdingu. Spłata kredytu zakończy się w dniu 26.12.2019. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej. Zabezpieczeniem kredytu jest zabezpieczenie - Hipoteka umowna łączna do wysokości 11 900 000,00 zł, działek będących własnością Murapol SA oraz GPDP Finanse Sp. z o.o.- spółce zależnej od Murapol S.A.

## OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie	
				nominalna	efektywna
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2015</b>					
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA K)	30.09.2013	3 lata	5 000	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 2-leta i 3 miesiące (SERIA M)	14.08.2014	2 lata 3 miesiące	8 935	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 2-letnie (SERIA N)	14.08.2014	2 lata	6 650	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 2-leta i 2 miesiące (SERIA O)	19.09.2014	2 lata 2 miesiące	18 570	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA P)	29.04.2015	3 lata	30 000	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA R)	19.10.2015	3 lata	22 486	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
<b>Wg stanu na dzień 31.12.2016</b>					
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA P)	29.04.2015	3 lata	30 000	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
Obligacje kuponowe 3-letnie (SERIA R)	19.10.2015	3 lata	22 486	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
Obligacje na okaziciela 3-letnie (SERIA S)	31.08.2016	3 lata	45 000	stała stopa 6 %	stała stopa 6 %
Obligacje na okaziciela 3-letnie (SERIA T)	31.10.2016	3 lata	10 000	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża
Obligacje na okaziciela 3-letnie (SERIA U)	28.10.2016	3 lata	5 000	WIBOR3M+ marża	WIBOR3M+ marża

Obligacje serii K zostały wykupione dnia 27.09.2016 r.

Obligacje serii M zostały wykupione dnia 14.11.2016 r.

Obligacje serii N zostały wykupione dnia 16.08.2016 r.

Obligacje serii O zostały wykupione dnia 21.11.2016 r.

Obligacje serii P o wartości nominalnej 0,1 tys. PLN każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych w dniu 19.05.2015 r.

Obligacje serii P są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii R o wartości nominalnej 0,1 tys. PLN każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych w dniu 19.01.2016 r.

Obligacje serii R są obligacjami niezabezpieczonymi w rozu-

mieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii S o wartości nominalnej 1, tys. PLN każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zaewidencjonowane w Domu Maklerskim Banku Ochrony Środowiska.

Obligacje serii S są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii T o wartości nominalnej 1, tys. PLN każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zaewidencjonowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.

Obligacje serii T są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii U o wartości nominalnej 1, tys. PLN każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zaewidencjonowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.

Obligacje serii U są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

## Struktura zapadalności kredytów, pożyczek i obligacji na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>137 657</b>	<b>53 906</b>
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	55 198	53 906
Kredyty i pożyczki długoterminowe	82 459	-
- płatne powyżej 1 roku do 2 lat		-
- płatne powyżej 2 lat do 5 lat	28 204	-
- płatne powyżej 5 lat	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>108 950</b>	<b>90 587</b>
Obligacje krótkoterminowe	-	38 854
Obligacje długoterminowe	108 950	51 733
- płatne powyżej 1 roku do 2 lat	51 943	51 733
- płatne powyżej 2 lat do 5 lat	57 007	-
- płatne powyżej 5 lat	-	-
<b>Leasingi razem</b>	<b>328</b>	<b>332</b>
Leasingi krótkoterminowe	164	231
Leasingi długoterminowe	165	101
- płatne powyżej 1 roku do 2 lat	165	101
- płatne powyżej 2 lat do 5 lat		
- płatne powyżej 5 lat		
<b>Pozostałe razem</b>	<b>435</b>	<b>0</b>
Pozostałe krótkoterminowe	435	0
Pozostałe długoterminowe	-	-
- płatne powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
- płatne powyżej 2 lat do 5 lat		
- płatne powyżej 5 lat		
<b>Razem</b>	<b>247 370</b>	<b>144 826</b>

W celu prawidłowej prezentacji danych w bilansie zaprezentowano RMK z tytułu nierozliczonych jeszcze prowizji od obligacji w kwocie 4 602 tys. PLN oraz kredytów w kwocie 147 tys. PLN w pozycji pasywów pozostałe długoterminowe i krótkoterminowe zobowiązania finansowe.

## Zobowiązania z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31.12.2016r.

Na dzień na dzień Grupa Kapitałowa nie jest stroną umów leasingu operacyjnego, a jest jedynie stroną umów leasingu finansowego. Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu finansowego zawarte są w nocie 20.

## NOTA NR 20 Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego na dzień 31.12.2016r.

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego	na dzień			
	31.12.2016		31.12.2015	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
Płatne w okresie do 1 roku	164	179	231	268
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	165	178	101	127
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-
<b>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem</b>	<b>328</b>	<b>357</b>	<b>332</b>	<b>395</b>
Koszty finansowe	-	X	-	X
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego</b>	<b>328</b>	<b>357</b>	<b>332</b>	<b>395</b>

## Przedmioty leasingu na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów			
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu</b>	-	<b>404</b>	-	<b>404</b>

Średni okres leasingu wynosi 3,2 lat. Stopa procentowa jest stałą i ustalana jest przy rozpoczęciu leasingu. Wszystkie umowy leasingowe mają ustalony z góry harmonogram spłat i Spółka nie zawarła żadnych umów warunkowych płatności ratalnych.

Wartość godziwa zobowiązań leasingowych Spółki nie różni się istotnie od ich wartości księgowej. Zobowiązanie Spółki z tytułu leasingu jest zabezpieczone na rzecz leasingodawcy w postaci weksla własnego.



## NOTA NR 21 Zobowiązania warunkowe oraz niewykazywane zobowiązania umowne na dzień 31.12.2016 r.

Zobowiązania z tytułu umów przedwstępnych na zakup gruntów:

Wyszczególnienie	wartość netto na dzień 31.12.2016 r.
krótkoterminowe płatne do 1 roku	107 759
długoterminowe płatne powyżej 1 roku	44 800
<b>Razem</b>	<b>152 559</b>

Na dzień 31.12.2016 występują następujące zobowiązania warunkowe:

Wyszczególnienie	wartość netto
Wystawione weksle jako gwarancja wykonania umowy handlowej	9 320
Wystawione weksle jako gwarancja spłaty zobowiązań leasingowych	24
Wystawione weksle jako gwarancja spłaty zobowiązań factoringowych	3 000
Weksle dotyczące zabezpieczenia zobowiązań kredytowych	7 000
Poręczenia udzielone dotyczące zobowiązań handlowych na rzecz spółek zależnych	38 453
Umowa Poręczenia spłaty zobowiązań z Umowy o finansowanie dostawców	56 500
Poręczenia udzielone dotyczące umów leasingowych na rzecz spółek zależnych	226
Poręczenia dot zobowiązań kredytowych	8 024
Umowy gwarancyjne FIZ	6 619
<b>Razem</b>	<b>129 166</b>

## NOTA NR 22 Podatek dochodowy za okres od 01.01 do 31.12.2016r.

Główne składniki obciążenia podatkowego:	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk (strata) brutto	144 328	69 779
Z uwzględnieniem spółki zależnej		
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto, a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów):	(136 482)	(68 928)
- z tytułu trwałych różnic (dodatnich)	75 369	40 954
- z tytułu trwałych różnic (ujemnych)	213 716	111 405
- z tytułu przejściowych różnic (dodatnich)	5 552	4 709
- z tytułu przejściowych różnic (ujemnych)	3 688	3 187
rozliczenie strat z lat ubiegłych	(7 714)	(926)
zysk/strata w spółkach powiązanych	(132)	76
Darowizna	-	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	-
rozliczenie strat z lat ubiegłych		-
w spółkach		-
Darowizna		-
Podatek dochodowy według stawki 19%	-	-
Rachunek zysków i strat		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	-	<b>2</b>
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	-
Korekty dotyczące podatku bieżącego z lat ubiegłych		-
Podatek od zysków zatrzymanych w spółkach przekształcanych	-	2
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>358</b>	<b>166</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	358	166
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>358</b>	<b>168</b>
<b>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	-	-
Strata netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych	-	-
Niezrealizowany zysk z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Odroczony podatek dochodowy netto odniesiony na niepodzielony wynik finansowy z tytułu utworzenia rezerw na świadczenia pracowni- cze	-	-
Odroczony podatek dochodowy netto od zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych rozliczonych w ciągu roku obrotowego	-	-
Odroczony podatek dochodowy netto od dostępnych do sprzedaży aktywów finansowych sprzedanych w ciągu roku obrotowego	-	-
<b>Korzyść podatkowa wykazana w kapitale własnym</b>	-	-

## NOTA NR 23 Odroczonego podatek dochodowy w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Bilans		Rachunek	
	31.12.2016	31.12.2015	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<i>Rezerwy z tytułu podatku odroczonego</i>				
- przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0	0	0
- kredyty kapitalizowane na zapasach (towary i produkcja w toku)	77	87	(11)	(119)
- odsetki naliczone	341	1 042	(702)	483
- kary umowne	71	38	33	(8)
- wycena Podbeskidzia	230	589	(359)	(231)
- różnica pomiędzy amortyzacją podatkową a bilansową	165	139	26	26
- szacunek przychodu z tytułu rekalkulacji usług zarządczych i innych	1 036	-	1 036	
- szacowany przychód z tytułu wyłączenia nieruchomości gruntowych	299	299	-	
- pozostałe	405	430	(27)	1
- wycena AF dostępnych do sprzedaży (odnoszone przez kapitał)		1 540		
<b>Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 623</b>	<b>4 164</b>	<b>(3)</b>	<b>151</b>
<i>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</i>				
- Naliczone niezapłacone odsetki	1 603	717	886	(145)
- wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne płatne w następnych okresach	16	198	(182)	43
- pozostałe aktywo	690	769	(80)	864
- odpisy aktualizujące zapasy	2 144	1 916	228	449
- odpisy aktualizujące należności	813	560	254	(322)
- opłata wstępna leasing	-	-	-	(0)
- szacowany przychód z tytułu wyłączenia nieruchomości gruntowych	299	299	-	
- straty z lat ubiegłych	1 172	2 638	(1 466)	(176)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	6 737	7 096	354	713
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu odroczonego podatku dochodowego	X	X	-	-
Obciążenie kapitału własnego z tytułu odroczonego podatku dochodowego			X	X
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	2 623	4 167	X	X
<b>Aktywa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>6 737</b>	<b>7 096</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

W związku z tym, iż na podstawie MSSF 10 Murapol S.A. jest jednostką inwestycyjną, podmiot zależny Polski Deweloper-ski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty nie podlega konsolidacji, a certyfikaty posiadane przez Spółkę w tym podmiocie są wyceniane do wartości godziwej zgodnie z MSR 39. Spółka nie tworzy rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic przejściowych związanych z inwestycją w jednostkę zależną zgodnie z MSR 12 par. 39 lit a i b, ponieważ Murapol S.A. jako inwestor jest w stanie kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych oraz różnice przejściowe nie odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zważywszy, że Murapol jako jednostka dominująca kontroluje politykę jednostek zależnych dotyczącą dywidend, i jest w stanie kontrolować terminy odwracania różnic przejściowych

związanych z tymi inwestycjami, a ustalenie kwoty podatku dochodowego do zapłaty kiedy różnica się odwróci nie jest możliwe ze względów praktycznych, zgodnie z MSR 12 art. 40, Murapol odstąpił od tworzenia rezerwy na podatek dochodowy od zysków z inwestycji w spółki projektowe poza FIZ. Na dzień 31.12.2016, taka rezerwa wyniosłaby 505 tys PLN. W związku z faktem, iż Murapol kontroluje moment realizacji inwestycji w certyfikaty inwestycyjne FIZ oraz spółki giełdowe, a zatem kontroluje terminy odwracania różnic przejściowych z wycen oraz w związku z tym, że różnice te nie zostaną zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości, zgodnie z MSR 12, art. 39, nie tworzy rezerwy na podatek odroczone od tych wycen. Na dzień 31.12.2016 taka rezerwa wyniosłaby 50 637 tys PLN.

## NOTA NR 24 Przychody ze sprzedaży towarów i usług w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<b>Przychody ze sprzedaży wyrobów, w tym:</b>	<b>1 308</b>	<b>870</b>
- sprzedaż wyrobów (mieszkań)	1 308	870
<b>Przychody ze sprzedaży usług, w tym:</b>	<b>60 151</b>	<b>48 911</b>
- usługi aranżacji	-	595
- usługi pozostałe	6 322	40 055
- przychody ze sprzedaży usług dla jednostek powiązanych	53 830	8 262
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów razem:</b>	<b>61 460</b>	<b>49 781</b>
w tym od jednostek powiązanych	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży towarów, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>401</b>
- przychody ze sprzedaży gruntu + pozostałe	-	401
<b>Przychody ze sprzedaży materiałów, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Przychody ze sprzedaży produktów, materiałów, towarów i usług</b>	<b>61 460</b>	<b>50 182</b>
w tym od jednostek powiązanych	-	-
<b>Przychody z tytułu aportu</b>	<b>-</b>	<b>8 777</b>
<b>Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>2 387</b>	<b>56 406</b>
<i>Przychody ze sprzedaży ogółem, w tym:</i>	<b>63 846</b>	<b>115 364</b>
sprzedaż krajowa	63 846	115 364
w tym od jednostek powiązanych	53 830	8 262

## NOTA NR 25 Koszt własny sprzedaży w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Koszt wytworzenia sprzedanych wyrobów	1 521	898
Koszt własny aportu	-	8 777
Koszt własny ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	2 418	50 076
Koszt sprzedanych usług	44 548	33 306
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	68	906
<b>Koszt własny sprzedaży ogółem</b>	<b>48 554</b>	<b>93 962</b>

### Koszty według rodzaju w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
a) amortyzacja	1 233	941
b) zużycie materiałów i energii	595	838
c) usługi obce	38 810	50 606
d) podatki i opłaty	1 068	441
e) wynagrodzenia	13 099	13 890
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 092	2 367
g) pozostałe koszty rodzajowe	11 167	6 116
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>68 065</b>	<b>75 199</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(15 958)	32 126
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-	(1 717)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(3 553)	(12 552)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	48 404	93 056
- w tym koszt aportu	-	8 777
- w tym nieruchomości inwestycyjne	2 418	50 076

## KOSZTY ZATRUDNIENIA

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wynagrodzenia	13 858	13 890
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 777	2 015
Koszty świadczeń emerytalnych	-	-
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu i kadry kierowniczej	3 181	-
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	316	353
<b>Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:</b>	<b>19 131</b>	<b>16 257</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	15 951	3 847
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	3 181	12 410

## NOTA NR 26 Pozostałe przychody i koszty w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<b>Pozostałe przychody</b>	<b>4 325</b>	<b>5 101</b>
Zysk ze zbycia środków trwałych	10	23
Aktualizacja rezerw na świadczenia pracownicze	-	-
Otrzymane odszkodowania	98	38
Przedawnione zobowiązania	-	-
Przychody z tytułu kar umownych	191	40
Zwrot z tytułu podatków	7	
Odwrócenie odpisu aktualizującego należności	561	496
Odwrócenie odpisu aktualizującego zapasy	99	24
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu refaktur	1 945	665
Inne	1 413	3 816
<b>Pozostałe koszty</b>	<b>7 366</b>	<b>11 817</b>
Aktualizacja rezerw na świadczenia pracownicze	-	
Odpis aktualizujący zapas materiałów	6	2 414
Odpis aktualizujący należności	2 432	220
Kary odszkodowania	160	104
Darowizny	155	41
Koszty postępowania sądowego	526	788
Pozostałe koszty operacyjne z tytułu refaktur	1 937	1 917
Rezerwa na koszty spraw sądowych	1 183	787
Inne	966	5 546
<b>Pozostałe przychody (koszty) netto</b>	<b>(3 041)</b>	<b>(6 715)</b>

## NOTA NR 27 Zysk/strata z inwestycji w podziale na kategorie aktywów

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>142 905</b>	<b>86 208</b>
-przychody z inwestycji	181 401	100 249
-koszty z inwestycji	38 496	14 042
<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>(31)</b>	<b>1 533</b>
-przychody z inwestycji	2 387	1 533
-koszty z inwestycji	2 418	-
<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	-	-
-przychody z inwestycji	-	-
-koszty z inwestycji	-	-
<b>Zysk/Strata z inwestycji</b>	<b>142 874</b>	<b>87 741</b>

## NOTA NR 28 Przychody i koszty finansowe w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<b>Przychody finansowe</b>	<b>8 420</b>	<b>11 718</b>
Odsetki	3 683	28
Dodatnie różnice kursowe	126	18
Umorzenie pożyczki w związku z likwidacją SPV	3 252	-
Inne- wartość dyskonta	1 359	11 672
<b>Koszty finansowe</b>	<b>15 696</b>	<b>30 097</b>
Koszty z tytułu odsetek kredytów i pożyczek	7 120	6 705
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	6 735	5 818
Koszty z tytułu odsetek leasingu	52	34
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań	80	101
Ujemne różnice kursowe	178	95
Koszty z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	500	-
Koszty rozliczenia dyskonta od obligacji serii S	326	-
Pozostałe koszty finansowe	705	17 345
<b>Przychody (koszty) finansowe netto</b>	<b>(7 276)</b>	<b>(18 379)</b>

## NOTA NR 29 Pozycje przychodów, kosztów, zysków strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku

Wyszczególnienie	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Razem
<b>Pożyczki udzielone</b>					-
Przychody z tytułu odsetek			3 645		3 645
Skorygowana cena nabycia			25		25
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>					-
Odpisy aktualizujące umorzenie należności			(282)		(282)
<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>					-
Przychody z inwestycji					-
Koszty z inwestycji					-
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>					-
Przychody z inwestycji		181 401			181 401
Koszty z inwestycji		(38 496)			(38 496)
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>					-
Koszty z tytułu odsetek				(32)	(32)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>					-
Koszty z tytułu odsetek				(6 735)	(6 735)
Skorygowana cena nabycia				749	749
<b>Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek</b>					-
Koszty z tytułu odsetek				(7 120)	(7 120)
Przychód z tytułu umorzenia pożyczki				3 325	3 325
Skorygowana cena nabycia				273	273
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>					-
Koszty z tytułu odsetek				(52)	(52)
<b>Instrumenty pochodne (transakcje IRS, opcje CAP)</b>					
Koszty z tytułu wyceny instrumentów				(500)	(500)
<b>Razem</b>	-	<b>142 905</b>	<b>3 387</b>	<b>(10 164)</b>	<b>136 127</b>

## NOTA NR 30 Wynik działalności zaniechanej

W okresie objętym sprawozdaniem, jak również w okresie porównywalnym Spółka nie zaniechała żadnej z prowadzonych działalności i nie przewiduje w przyszłości zaniechania żadnej z obecnie prowadzonych działalności.



## NOTA NR 31 Zysk przypadający na jedną akcję za okres od 01.01 do 31.12.2016r.

Zyski	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk netto okresu danego roku dla celów wyliczenia zysku na jedną akcję podlegający podziałowi między akcjonariuszy Spółki	143 970	69 611
Zysk netto za II półrocze poprzedniego roku	-	-
Zysk netto zannualizowany dla celów wyliczenia zysku na jedną akcję podlegający podziałowi między akcjonariuszy Spółki		
<i>Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych:</i>		
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje (po opodatkowaniu)	-	-
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego przypadającego na jedną akcję	143 970	69 611
<b>Liczba wyemitowanych akcji</b>		
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości zysku zwykłego na jedną akcję	40 300 000	40 000 000
<i>Efekt rozwodnienia potencjalnej liczby akcji zwykłych:</i>		
Opcje na akcje	400 000	400 000
Obligacje zamienne na akcje	-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego na jedną akcję)	40 700 000	40 400 000
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk netto danego roku podlegający podziałowi między akcjonariuszy Spółki	3,57	1,74
Wyłączenie straty na działalności zaniechanej	-	-
Zysk netto z działalności kontynuowanej, po wyłączeniu wyniku na działalności zaniechanej	3,57	1,74
<i>Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych:</i>		
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje (po opodatkowaniu)	-	-
Zysk z działalności kontynuowanej wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego przypadającego na jedną akcję, po wyłączeniu wyniku na działalności zaniechanej	3,54	1,72

Mianownik użyty w formułach jest taki sam jak Mianownik użyty w formułach jest taki sam jak dla celów wyliczenia zysku na jedną akcję i rozwodnionego zysku na jedną akcję dla działalności kontynuowanej i zaniechanej.

W bieżącym okresie sprawozdawczym oraz w poprzednim okresie sprawozdawczym wystąpiły czynniki rozwadniające akcje.

## NOTA NR 32 Informacje o łącznej wartości wynagrodzeń i nagród dla osób zarządzających i nadzorujących emitenta

Informacje o łącznej wartości wynagrodzeń i nagród (w pieniądzu i w naturze), wypłaconych lub należnych, odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy były one zaliczane koszty, czy też wynikały z podziału zysku, a w przypadku, gdy emitentem jest jednostka dominująca lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych; dodatkowo należy podać informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)

### Zarząd Spółki

Osoba	wynagrodzenie w okresie sprawozdawczym		wynagrodzenie w poprzednim okresie sprawozdawczym	
	w Spółce	w Jednostkach Powiązanych	w Spółce	w Spółce
MICHAŁ SAPOTA	60	22	60	21
NIKODEM ISKRA	72		72	-
ZBIGNIEW KARWOWSKI	-		20	-
<b>LESZEK KOŁODZIEJ</b>	<b>12</b>			
<b>RAZEM</b>	<b>144</b>	<b>22</b>	<b>152</b>	<b>21</b>

### Rada Nadzorcza Spółki

Osoba	wynagrodzenie w okresie sprawozdawczym		wynagrodzenie w poprzednim okresie sprawozdawczym	
	w Spółce	w Jednostkach Powiązanych	w Jednostkach Powiązanych	w Jednostkach Powiązanych
MICHAŁ DZIUDA	72		96	-
WIESŁAW CHOLEWA	64		48	-
LESZEK KOŁODZIEJ	40		48	-
RAFAŁ MALARZ	16			
ARTUR OLEJNIK	8			
<b>RAZEM</b>	<b>200</b>	<b>-</b>	<b>192</b>	<b>-</b>

W roku 2016 została wypłacona dywidenda za 2015r. w wysokości:

Akcjonariusze	Dywidendy (tys. PLN)
MICHAŁ DZIUDA	1 337
WIESŁAW CHOLEWA	1 002
LESZEK KOŁODZIEJ	1 002
„MIDVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ” S. K. A.	267
CAVATINA SP. Z O.O.	1 069
PREDICTO SP. Z O.O.	1 002
ESTATER SP. Z O.O.	1 002
<b>Razem</b>	<b>6 683</b>

W roku 2016 została wypłacona zaliczkowa dywidenda za 2016r. w wysokości:

Akcjonariusze	Dywidendy (tys. PLN)
MICHAŁ DZIUDA	4 970
„MIDVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ” S. K. A.	1 094
CAVATINA SP. Z O.O.	3 976
PREDICTO SP. Z O.O.	7 455
ESTATER SP. Z O.O.	7 455
WIESŁAW CHOLEWA	44
<b>Razem</b>	<b>24 996</b>

W roku 2015 została wypłacona dywidenda za 2014r. w wysokości:

Akcjonariusze	Dywidendy (tys. PLN)
MICHAŁ DZIUDA	1 039
WIESŁAW CHOLEWA	779
LESZEK KOŁODZIEJ	779
„MIDVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ” S. K. A.	208
CAVATINA SP. Z O.O.	831
PREDICTO SP. Z O.O.	779
ESTATER SP. Z O.O.	779
<b>Razem</b>	<b>5 196</b>

Dnia 31.03.2016 r. aktem notarialnym nr Repetytorium A Nr 3100/2016, na mocy uchwały nr 16/03/2016 postanowiono utworzyć, w ramach kapitałów własnych Spółki, kapitał rezerwowy przeznaczony na wypłatę zaliczek na poczet dywidendy w kwocie 10 mln. PLN. Utworzenie kapitału rezerwowego następuje z przeniesienia z kapitału zapasowego, który odpowiednio ulega zmniejszeniu.

Dnia 12.09.2016 r. aktem notarialnym nr Repetytorium A Nr 24778/2016, na mocy uchwały nr 3/09/2016 postanowiono zasilić, nowoutworzony kapitał rezerwowy przeznaczony na wypłatę zaliczek na poczet dywidendy, kwotą 15 mln. PLN. Zasilenie kapitału rezerwowego następuje z przeniesienia z kapitału zapasowego, który odpowiednio ulega zmniejszeniu.

## **WARUNKI I ZASADY PROGRAMU OPCJI NA AKCJE**

W dniu 08.12.2015 nadzwyczajne walne zgromadzenie spółki podjęło uchwałę w sprawie emisji imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy w całości, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii D z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy w całości. Powyższe warianty subskrypcyjne niosą uprawnienie do objęcia do 1 200 000 akcji serii D o wartości nominalnej / emisyjnej 0,05 PLN. Uchwała została podjęta w celu wdrożenia w spółce programu motywacyjnego, w ramach którego osoby należące do kadry kierowniczej będą uprawnione do obejmowania akcji wyemitowanych przez spółkę. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w celu przyznania praw do objęcia akcji na okaziciela serii D posiadaczom imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A, z zastrzeżeniem, że jeden warrant subskrypcyjny serii A uprawniać będzie do objęcia jednej akcji serii D.

Przystępujące uprawnienia:

- Michał Sapota (prezes zarządu) – na bazie warrantów subskrypcyjnych - łącznie nie więcej niż 800 000 (słownie: osiemset tysięcy) akcji serii D,
- Nikodem Iskra (wiceprezes zarządu) – na bazie warrantów subskrypcyjnych - łącznie nie więcej niż 400 000 (słownie: czterysta tysięcy) akcji serii D,

Realizacja uprawnienia zależy od osiągnięcia przez spółkę w latach 2015-2017 zdefiniowanych w uchwale nr 2/12/2015 efektów ekonomicznych oraz faktu pełnienia w powyższym okresie pierwotnych funkcji przez osoby uprawnione. Stopień spełnienia parametrów programu w danym roku ustala rada nadzorcza. Termin objęcia akcji przez osoby uprawnione przyznanych przez radę nadzorczą na bazie analizy stopnia wykonania parametrów programu za dany rok mija 31.12.2018 roku.

Przy określeniu wartości przyznanych uprawnień spółka stosuje uproszczony model wyceny, w ramach którego wartość godziwa warrantów jest równa iloczynowi liczby akcji, do objęcia których rada nadzorcza przyznała uczestnikom programu uprawnienie i różnicy między wartością godziwą akcji na dzień bilansowy i jej ceny emisyjnej. Wartość godziwa akcji określana jest w powyższym modelu na bazie wartości kapitałów własnych prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Murapol S.A. podzielonych przez liczbę istniejących akcji powiększoną o liczbę akcji serii D, do których objęcia rada nadzorcza przyznała uprawnienia uczestnikom programu. Powyższe podejście wynika w szczególności z faktu, iż Murapol S.A. będąc jednostką inwestycyjną ocenia i wycenia swoje aktywa i zobowiązania w wartości godziwej. Na dzień 31.12.2016r. wartość ujęta w księgach wynosi 3.180,73 ( tys.zł).

## NOTA NR 33 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zyski z inwestycji w podmiotach powiązanych	91 977	11 922
Przychody operacyjne (z sprzedaży towarów, usług zarządczych i innych)	53 830	103 475
Przychody finansowe z tytułu odsetek	3 581	11 021
Koszty finansowe z tytułu odsetek	4 785	3 323
Należności handlowe	18 762	51 558
Zobowiązania handlowe	11 445	4 432
Pozostałe rozrachunki	35 557	38 107
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	63 662	62 951
Zadłużenie z tytułu otrzymanych pożyczek	101 514	38 887

Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	za okres	
	od 01.01.2016	od 01.01.2015
Wynagrodzenia brutto	366	365
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze		
Świadczenia po okresie zatrudnienia		
Pozostałe świadczenia długoterminowe		
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy		
Płatności w formie akcji własnych	2 626	
Wartość brutto na koniec okresu	2 992	365

Zgodnie z MSR 24 Spółka dokonała identyfikacji podmiotów powiązanych. Za podmioty powiązane uznano:

- a) jednostki zależne podlegające konsolidacji ujawnione w nocie nr 4 (komplementariusze w spółkach projektowych oraz Murapol Asset Management S.A.
- b) jednostki zależne niepodlegające konsolidacji ujawnione w nocie 4 (udziały resztowe w spółkach projektowych)
- c) udziały i akcje w spółkach projektowych nie podlegające konsolidacji, wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, ujawnione w nocie nr 5 pkt 1
- d) członków Rady Nadzorczej
- e) członków kluczowego personelu kierowniczego
- f) bliskich członków rodziny członków Rady Nadzorczej i personelu kierowniczego pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym
- g) podmioty kontrolowane przez osoby określone w punktach e) i f).

## NOTA NR 34 Zdarzenia po dacie bilansu

Dnia 05.01.2017- zawarcie przez spółkę zależną Murapol S.A. przedwstępnej umowy kupna nieruchomości zlokalizowanej w Edyburdu przy 120 Ferry Road EH6 4BG i 4AQ o powierzchni 1,5 ha za cenę 900,00 tys. GBP.

Dnia 13.01.2017- zawarcie przez spółkę zależną Murapol S.A. umowy kupna nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Bytkowskiej o powierzchni 1,4 ha za cenę 5 296,00 tys. PLN.

Dnia 13.01.2017- zawarcie przez spółkę zależną Murapol S.A. umowy kupna nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego o powierzchni 0,6 ha za cenę 4 030,00 tys. PLN.

M&A- W dniu 31.01.2017 spółka Abadon Real Estate S.A. należąca do grupy Murapol zawarła warunkową umowę przedwstępna zakupu 100% udziałów spółki Petrofox Sp. z o.o., w wyniku realizacji której nastąpi uzyskanie przez podmioty z grupy Murapol większościowego pakietu akcji spółki Awbud S.A. (na dzień publikacji sprawozdania podmioty z grupy Murapol posiadają niespełna 15% akcji spółki Awbud S.A.) Powyższy proces stanowi jeden z podstawowych elementów strategii grupy Murapol dotyczącej budowy niezależnego segmentu wykonawczego w ramach struktur holdingu.

Dnia 02.02.2017- zawarcie przez spółkę zależną Murapol S.A. umowy kupna nieruchomości zlokalizowa-

nej w Gdańsku przy ul. Jaśkowa Dolina o powierzchni 0,8 ha za cenę 11 900,00 tys. PLN.

Dnia 21.02.2017- zawarcie przez spółkę zależną Murapol S.A. umowy kupna nieruchomości zlokalizowanej w Gliwicach przy ul. Kozielskiej o powierzchni 3,0 ha za cenę 6000,00 tys. PLN.

Emisja obligacji - Zgodnie z uchwałą nr 2/02/2017 z dnia 22.02. 2017 spółka Murapol S.A. wyemitował 11 827 obligacji na okaziciela serii W o wartości nominalnej 1 000.00PLN. Emisja została objęta w całości.

Dnia 28.02.2017 - zawarcie przez spółkę Murapol S.A. 36 miesięcznej umowy dotyczącej kredytu obrotowego na kwotę 25 000,00 tys. PLN

Dnia 07.03.2017- zawarcie przez spółkę zależną Murapol S.A. umowy kupna nieruchomości zlokalizowanej w Gdyni przy ul. Nasypowej i Śmidowicza o powierzchni 4,85 ha za cenę 25 750,00 tys. PLN.

Dnia 08.03.2017- zawarcie przez spółkę zależną Murapol S.A. przedwstępnej umowy kupna nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Dzieci Warszawy o powierzchni 1,49 ha za cenę 11 000,00 tys. PLN.

Dnia 21.03.2017- zawarcie przez spółkę zależną Murapol S.A. umowy kupna nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Karpia o powierzchni 0,77 ha za cenę 4 550,00 tys. PLN.

## NOTA NR 35

### Zmiany zasad rachunkowości w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Nie wystąpiły.

## NOTA NR 36 Ujawnienie elementów pozostałych dochodów/strat całkowitych w okresie od 01.01 do 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Ujęcie innych skutków lat ubiegłych	-	-
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(60 785)	8 107
Rezerwa na podatek odroczony z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	1 540	(1 540)
Pozostałe całkowite dochody	(59 244)	6 567

Zmiana na przestrzeni roku wynika ze zmiany prezentacji, a następnie sprzedaży posiadanych udziałów / akcji w spółkach Partner S.A. i Cross Bud Sp. z o.o. i w rezultacie wyceny te zostały zrealizowane jako zyski z inwestycji w 2016 r.

## NOTA NR 37 Wybrane dane finansowe wraz z przeliczeniem na euro

Wybrane dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę Euro w następujący sposób:

- Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za bieżący okres sprawozdawczy (w nawiasie za poprzedni okres sprawozdawczy) przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca roku.

Kurs ten wyniósł 1 EURO = 4,3757 tys. PLN (1 EURO = 4,1848 tys. PLN).

- Pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy bieżącego okresu sprawozdawczego (w nawiasie za poprzedni okres sprawozdawczy).

Kurs ten wyniósł 1 EURO = 4,424 tys. PLN (1 EURO = 4,2615 tys. PLN).

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Przychody ze sprzedaży	211 076	208 207	48 238	49 753
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	151 604	88 159	34 647	21 066
Zysk (strata) brutto	144 328	69 779	32 984	16 674
Zysk (strata) netto	143 970	69 611	32 902	16 634
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	-39 766	-7 575	-9 088	-1 810
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	2 629	-4 020	601	-961
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	43 070	15 061	9 843	3 599
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 933	3 466	1 356	828

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa razem	638 341	474 010	144 291	111 231
Zobowiązania długoterminowe	194 535	55 999	43 973	13 141
Zobowiązania krótkoterminowe	118 661	153 459	26 822	36 011
Kapitał własny	325 146	264 552	73 496	62 080
Kapitał zakładowy	2 020	2 000	457	469
Liczba akcji	40 400 000	40 000 000	40 400 000	40 000 000
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w PLN / EUR)	3,57	1,74	0,81	0,42
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	8,05	6,61	1,82	1,55

## Audyt - wynagrodzenie

W dniu 1 lipca 2016 roku MURAPOL S.A. zawarła z Baker Tilly Poland Assurance Sp. z o.o., obecnie Poland Audit Services Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o przeprowadzenie przeglądu i badanie sprawozdania finansowego MURAPOL S.A., na podstawie niniejszej

umowy określono wynagrodzenie za przeprowadzenie przeglądów kwartalnych i przeglądu półrocznego sprawozdania jednostkowego w wysokości 50 tys. PLN netto, za przeprowadzenie badania sprawozdania jednostkowego w wysokości 63 tys. PLN netto.



Podpis osoby sporządzającej  
Sprawozdanie Finansowe

**Agnieszka Wiśniewska**

Dyrektor Finansowy

podpis

Podpisy Członków Zarządu

**Michał Sapota**

Prezes Zarządu

podpis

**Nikodem Iskra**

Wiceprezes Zarządu

podpis

**Leszek Kołodziej**

Członek Zarządu

podpis

 **MURAPOL S.A.**

ogólnopolski deweloper mieszkaniowy



**CENTRALA MURAPOL S.A.**

43-300 Bielsko-Biała  
ul. Partyzantów 49

tel: 33 819 33 33  
sekretariat@murapol.pl  
[www.murapol.pl](http://www.murapol.pl)