

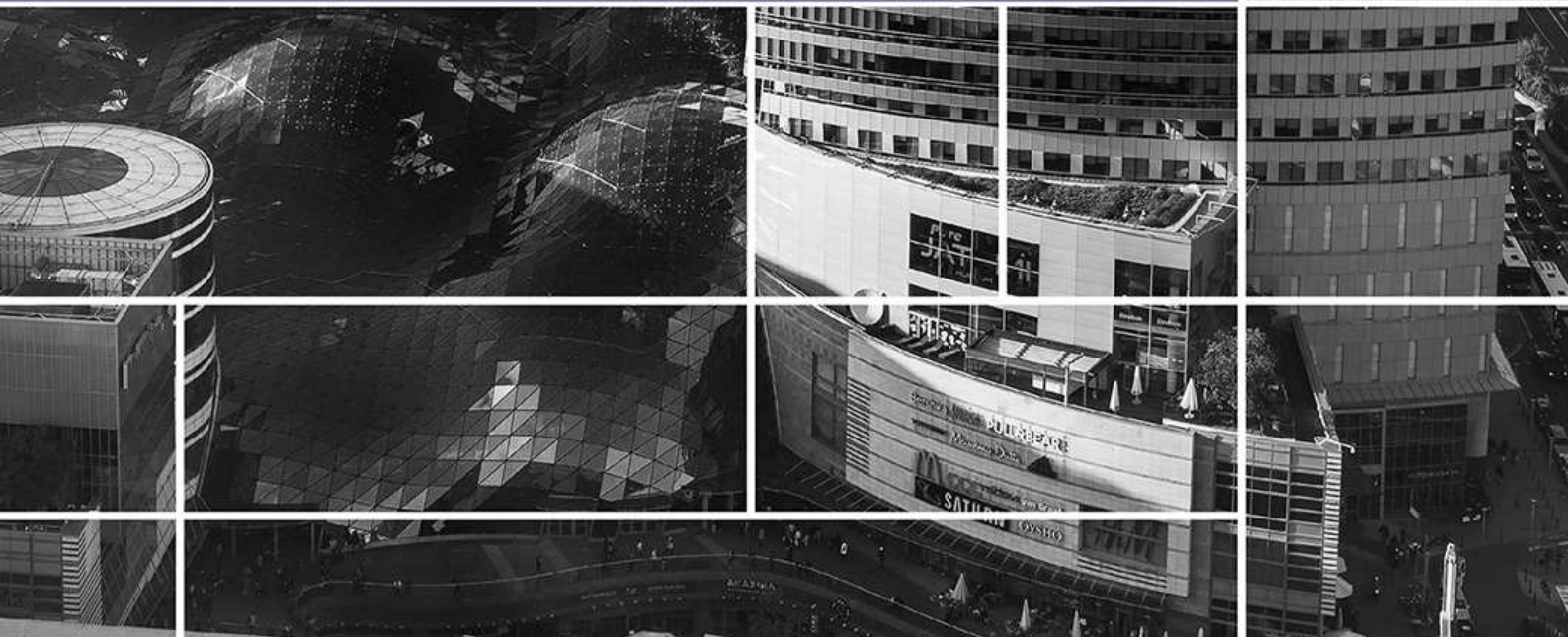
# MURAPOL

ogólnopolski deweloper mieszkaniowy

**MURAPOL S.A.**

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 1 stycznia do do 31 grudnia 2017 roku  
sporządzone zgodnie z międzynarodowymi standardami  
sprawozdawczości finansowej



# WYBRANE DANE FINANSOWE

## Dane dotyczące Jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego wg MSSF

Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów i Sprawozdania z przepływów pieniężnych	tys. PLN		tys. EUR	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Przychody	186 291	224 830	43 888	51 382
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	137 345	165 547	32 357	37 833
Zysk (strata) brutto	121 563	158 853	28 639	36 303
Zysk (strata) netto	120 703	143 970	28 436	32 902
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(185 038)	(30 266)	(43 593)	(6 917)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(49 879)	2 629	(11 751)	601
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	236 020	43 070	55 603	9 843
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 579)	5 933	(1 314)	1 356
Zysk (strata) w przypadający na jedną akcję (w PLN / EUR)	2,97	3,57	0,70	0,81

Pozycje Sprawozdania z sytuacji finansowej	tys. PLN		tys. EUR	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa razem	973 590	638 341	233 425	144 291
Zobowiązania długoterminowe	230 659	194 535	55 302	43 973
Zobowiązania krótkoterminowe	305 770	118 661	73 310	26 822
Kapitał własny	437 162	325 146	104 812	73 496
Kapitał zakładowy	2 040	2 020	489	457
Liczba akcji	40 800 000	40 400 000	40 800 000	40 400 000
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN / EUR)	10,71	8,05	2,57	1,82

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 = 4,2447 PLN (1 EURO = 4,3757 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 = 4,1709 PLN (1 EURO = 4,4240 PLN).

# SPIS TREŚCI

<b>I. WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>6</b>
INFORMACJE OGÓLNE.....	6
1. Informacje o Spółce.....	6
2. Skład osobowy Zarządu .....	6
3. Skład osobowy Rady Nadzorczej:.....	7
4. Czas działania Spółki nie jest oznaczony. ....	8
5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	8
PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ....	8
1. Oświadczenie o zgodności i rzetelności.....	8
2. Spełnienie kryteriów dla jednostki inwestycyjnej przez Murapol S.A. ....	9
3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego .....	11
PLATFORMA ZASTOSOWANYCH MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ .....	12
1. Status zatwierdzenia Standardów w UE.....	12
2. Dobrowolna zmiana zasad rachunkowości.....	12
3. Zmiany do istniejących standardów opublikowanych przez radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości .....	12
4. Wpływ nowych regulacji na przyszłe sprawozdania Spółki.....	15
STOSOWANE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI.....	18
1. Zasady rachunkowości.....	18
2. Wartości niematerialne i prawne .....	19
3. Rzeczowe aktywa trwałe.....	19
4. Leasing .....	21
5. Inwestycje długoterminowe .....	21
6. Zapasy .....	22
7. Instrumenty finansowe .....	22
8. Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe.....	25
9. Kredyty bankowe.....	25
10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług .....	25
11. Rezerwy .....	26
12. Koszty finansowania zewnętrznego .....	26

13.	Zysk z działalności gospodarczej .....	27	
14.	Transakcje w walutach obcych.....	27	
15.	Podatek dochodowy.....	27	
ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE SZACUNKÓW .....		27	
1.	Ocena umów leasingu.....	28	
2.	Udziały i akcje .....	28	
3.	Nieruchomości inwestycyjne .....	28	
4.	Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi .....	29	
5.	Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego.....	30	
6.	Stawki amortyzacyjne .....	30	
PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY30			
INFORMACJE O PODZIAŁACH LUB POŁĄCZENIACH SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....			31
<b>II.</b>	<b>JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b> .....	32	
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....		32	
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....		33	
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....		35	
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....		37	
<b>III.</b>	<b>NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	39	
NOTA 1	Wartości niematerialne i prawne.....	39	
NOTA 2	Rzeczowe aktywa trwałe .....	39	
NOTA 3	Nieruchomości inwestycyjne.....	40	
NOTA 4	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.....	40	
NOTA 5	Aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez wynik finansowy.....	42	
NOTA 6	Instrumenty finansowe – porównanie wartości bilansowej i wartości godziwych.....	44	
NOTA 7	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe .....	45	
NOTA 8	Zapasy .....	45	
NOTA 9	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe .....	45	
NOTA 10	Należności krótkoterminowe.....	46	
NOTA 11	Rozliczenia międzyokresowe.....	47	
NOTA 12	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	47	
NOTA 13	Kapitał podstawowy .....	47	
NOTA 14	Rezerwy i rozliczenia bierne.....	48	

NOTA 15 Kredyty, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe .....	49
1. Wykaz oprocentowanych kredytów, pożyczek oraz pozostałych zobowiązań finansowych .....	49
2. Struktura zapadalności zobowiązań finansowych .....	54
3. Zobowiązania finansowe w podziale na waluty .....	55
NOTA 16 Leasing.....	55
1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego.....	55
2. Zobowiązania z tytułu umów leasingu operacyjnego .....	55
NOTA 17 Zobowiązania krótkoterminowe .....	56
NOTA 18 Podatek dochodowy.....	57
1. Bieżący podatek dochodowy .....	57
2. Odroczony podatek dochodowy.....	57
NOTA 19 Przychody operacyjne.....	59
1. Przychody ze sprzedaży.....	59
2. Zyski/straty z inwestycji .....	59
3. Pozostałe przychody operacyjne .....	60
NOTA 20 Koszty operacyjne.....	60
1. Koszt własny sprzedaży .....	60
2. Koszty według rodzaju .....	61
3. Pozostałe koszty operacyjne .....	61
4. Koszty zatrudnienia .....	61
NOTA 21 Przychody i koszty finansowe .....	62
NOTA 22 Pozycje przychodów, kosztów, zysków/strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych w 2017 roku.....	62
NOTA 23 Działalność zaniechana.....	63
1. Główne grupy aktywów i zobowiązań zakwalifikowanych do działalności zaniechanej.....	64
2. Zysk netto z działalności zaniechanej.....	64
3. Przepływy pieniężne z działalności zaniechanej .....	65
NOTA 24 Zysk przypadający na jedną akcję .....	65
NOTA 25 Struktura zatrudnienia .....	66
NOTA 26 Zobowiązania warunkowe oraz niewykazywane zobowiązania umowne.....	66
NOTA 27 Cele i zasady zarządzaniem ryzykiem finansowym .....	67
1. Rodzaje ryzyk .....	67

2. Analiza wrażliwości stopy procentowej.....	68
NOTA 28 Informacje o łącznej wartości wynagrodzeń i nagród osób zarządzających i nadzorujących emitenta.....	69
NOTA 29 Dywidendy wypłacone.....	71
NOTA 30 Transakcje jednostki dominującej z podmiotami konsolidowanymi i niekonsolidowanymi.....	72
NOTA 31 Zdarzenia po dacie bilansu.....	73
NOTA 32 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	74

## I. WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)

Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)

### INFORMACJE OGÓLNE

#### 1. Informacje o Spółce

Emitent został utworzony na podstawie umowy Spółki, sporządzonej w formie aktu notarialnego przed Notariuszem Dariuszem Wojciechem Rządzkowskim i Jarosławem Stejskalem w Kancelarii Notarialnej w Bielsku-Białej, w dniu 5 stycznia 2007 roku. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000275523, postanowieniem Sądu Rejonowego dla Bielska-Białej, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28.02.2007r.

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest: 6420 Z DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH.

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

#### 2. Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2017 roku skład osobowy Zarządu prezentował się następująco:

MICHAŁ SAPOTA - Prezes Zarządu

NIKODEM ISKRA - Wiceprezes Zarządu

MICHAŁ FEIST - Wiceprezes Zarządu od 5 czerwca 2017 roku

Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego za 2017 rok, skład osobowy Zarządu prezentuje się następująco:

NIKODEM ISKRA - Prezes Zarządu

MICHAŁ FEIST - Wiceprezes Zarządu

IWONA SROKA – Członek Zarządu

ROBERT DOBROWOLSKI - Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu w raportowanym okresie:

- dnia 5 kwietnia 2017 roku Pan LESZEK KOŁODZIEJ złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu.
- dnia 5 czerwca 2017 roku Rada Nadzorcza Emitenta powołała do Zarządu MICHAŁA FEISTA i powierzyła mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.
- w dniu 28.11.2017 roku Pan Michał Sapota złożył oświadczenie o rezygnacji z funkcji Prezesa zarządu w Spółce ze skutkiem na 31 grudnia 2017 roku. Z dniem 01.01.2018 Pan Michał Sapota zasiada w Radzie Nadzorczej Murapol S.A.
- uchwałą Rady Nadzorczej nr B/04/11/2017, z dniem 1 stycznia 2018 roku dotychczasowemu Wiceprezesowi Zarządu Panu Nikodemowi Iskra powierzono pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki.
- uchwałą Rady Nadzorczej nr B/04/11/2017, z dniem 1 stycznia 2018 roku do składu Zarządu Spółki, na stanowisko Członka Zarządu powołana została Pani Iwona Sroka.
- uchwałą Rady Nadzorczej, z dniem 5 lutego 2018 roku do składu Zarządu Spółki, na stanowisko Członka Zarządu powołany został Pan Robert Dobrowolski.

### 3. Skład osobowy Rady Nadzorczej:

Na dzień 31.12.2017 roku skład osobowy Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

WIESŁAW CHOLEWA - Przewodniczący Rady Nadzorczej

LESZEK KOŁODZIEJ - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

ARTUR RYBA – Sekretarz Rady Nadzorczej

Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego za 2017 rok, skład osobowy Rady Nadzorczej prezentuje się następująco:

WIESŁAW CHOLEWA - Przewodniczący Rady Nadzorczej

LESZEK KOŁODZIEJ - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

MICHAŁ SAPOTA – Członek Rady Nadzorczej

MICHAŁ DZIUDA – Sekretarz Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w raportowanym okresie:

- uchwałą nr 16/04/2017 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Murapol S.A. z dnia 5 kwietnia 2017 roku ze składu Rady Nadzorczej odwołano ARTURA OLEJNIKA.
- uchwałą nr 14/04/2017 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Murapol S.A. z dnia 5 kwietnia 2017 roku do składu Rady Nadzorczej powołano LESZKA KOŁODZIEJA i powierzono mu funkcję Członka Rady Nadzorczej, uchwałą nr B/02/12/2017 Rady Nadzorczej Murapol S.A., z dnia 18.12.2017 roku, Panu LESZKOWI KOŁODZIEJOWI powierzono funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,



- uchwałą nr 5/11/2017 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Murapol S.A., z dnia 28.11.2017 roku, ze składu Rady nadzorczej odwołano Pana RAFAŁA MALARZA.
- uchwałą nr 6/11/2017 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Murapol S.A., z dnia 28.11.2017 roku, do składu Rady nadzorczej powołano Pana ARTURA RYBĘ.
- uchwałą Walnego Zgromadzenia Murapol S.A., z dnia 28.11.2017 roku, do składu Rady nadzorczej powołano Pana MICHAŁA SAPOTĘ.
- uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Murapol S.A., z dnia 9.03.2018 roku, ze składu Rady nadzorczej odwołano Pana ARTURA RYBĘ i w jego miejsce do składu Rady nadzorczej powołano Pana MICHAŁA DZIUDĘ.

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

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku. Porównywalne dane finansowe prezentowane są za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 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.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów sporządzany jest w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

#### 5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze Sprawozdanie finansowe spółki MURAPOL SPÓŁKA AKCYJNA zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd pod datą 9 kwietnia 2018 r.

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

## PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Oświadczenie o zgodności i rzetelności

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami

Rachunkowości/Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Zarząd Spółki potwierdza, że prezentowane jednostkowe sprawozdanie finansowe w sposób rzetelny przedstawia sytuację finansową, finansowe wyniki działalności oraz przepływy środków pieniężnych.

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe oraz dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki.

## 2. 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 uzyskiwania 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 powiązanymi);
- 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 dominującej 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;
- 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. W 2016 r udziały/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). W ramach powyższych kompetencji grupa Murapol wyróżnia sekcję zarządzania aktywami i ryzykiem, która wraz z segmentem inwestycyjnym stanowi jeden z obszarów działalności Grupy oraz pozostałe segmenty nakierowane na wsparcie procesu inwestycyjnego i wzrost wartości realizowanych inwestycji, na które składają się w szczególności sekcje związane z: audytem, akwizycją, projektowaniem, generalnym wykonawstwem, centralnymi zakupami, dostarczaniem materiałów budowlanych, obsługą

procesu inwestycyjnego, kontrolą jakości, obsługą reklamacji, koordynacja najemców, utrzymaniem ruchu, marketingiem, sprzedażą, komercjalizacją, pośrednictwem kredytowym, a także zarządzaniem projektami, budżetowaniem, kontrolingiem doradztwem finansowym i prawnym oraz zapewnianiem usług i infrastruktury wsparcia.

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 oraz w spółki świadczące usługi związane z prowadzeniem procesu inwestycyjnego w sektorze 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.

Przyjęty model funkcjonowania grupy Murapol potwierdzający funkcjonowanie zgodnie 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 Catalist, sprawozdanie 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. Ponadto jednostka inwestycyjna może posiadać inwestycje w innej jednostce inwestycyjnej, która jest tworzona z przyczyn prawnych, regulacyjnych, podatkowych lub innych przyczyn związanych z prowadzeniem działalności. W takim przypadku jednostka inwestycyjna nie musi posiadać strategii wyjścia w odniesieniu do tej inwestycji, pod warunkiem, że jednostka, w której jednostka inwestycyjna dokonała inwestycji, ma odpowiednie strategie wyjścia w odniesieniu do swoich inwestycji. (Jednostka dominująca grupy Murapol inwestuje w fundusze inwestycyjne zamknięte, które są pośrednimi jednostkami inwestycyjnymi).

### 3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną niniejszego sprawozdania finansowego oraz walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

W wyniku prezentacji danych finansowych w tysiącach złotych sumy podsumowań mogą być różne od sumy składników poszczególnych pozycji, a odchylenie nie powinno przekraczać 1 tysiąca złotych.

## PLATFORMA ZASTOSOWANYCH MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

### 1. 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.

### 2. Dobrowolna zmiana zasad rachunkowości

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

### 3. Zmiany do istniejących standardów opublikowanych przez radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości

Od dnia 1 stycznia 2017 roku obowiązują następujące nowe standardy, zmiany i interpretacje: Nowe standardy oraz zmiany jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania na terenie UE, które wchodzi w życie w 2017 roku

Standard	Data obowiązywania	Opis zmian
Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”	1 stycznia 2017 r.	Standard doprecyzowuje informacje przekazywane na rzecz użytkowników sprawozdań dotyczące działalności finansowej jednostki.
Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”	1 stycznia 2017 r.	Doprecyzowanie wymogów w zakresie ujmowania aktywów z tytułu podatku odroczonego dot. dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

„Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)”	1 stycznia 2017 r.	Zestaw poprawek dotyczących: MSSF 12 – doprecyzowanie wymogów odnośnie ujawnień informacji na temat udziałów niezależnie od tego jak są one traktowane.
-------------------------------------	--------------------	--

Nowe standardy oraz zmiany jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania na terenie UE, ale jeszcze nie weszły w życie

Standard	Data obowiązywania	Opis zmian
Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”	1 stycznia 2018 r.	Doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.
MSSF 9 „Instrumenty finansowe”	1 stycznia 2018 r.	Standard wprowadza: - uporządkowanie klasyfikacji i ujęcie aktywów finansowych w oparciu o charakterystykę ich przepływów pieniężnych i model biznesowy jednostki; - wprowadzenie jednolitej metodologii oceny wystąpienia utraty wartości aktywów finansowych; - nowy model rachunkowości zabezpieczeń, który w większym stopniu powiązany z zarządzaniem ryzykiem.
Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”	1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie Data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności	Zawiera wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.
Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”	1 stycznia 2018 r. lub w momencie zastosowania MSSF 9 po raz pierwszy	Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” w MSSF 4.
MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”	1 stycznia 2016 r. Proces zatwierdzania do stosowania na terenie UE nie został rozpoczęty do czasu wydania ostatecznej	Zasady rachunkowości i ujawnień dla zasady ujmowania aktywów i zobowiązań powstałych w związku z transakcjami o cenach regulowanych w przypadku gdy jednostka podejmie decyzję o przejściu na MSSF.

wersji MSSF 14

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”	1 stycznia 2018 r.	Standard dotyczy wszystkich umów zawartych z klientami, z wyjątkiem takich, które wchodzą w zakres innych MSSF (tj. umów leasingu, ubezpieczeniowych i instrumentów finansowych). MSSF 15 ujednotacza wymogi dotyczące ujmowania przychodów.
MSSF 16 “Leasing”	1 stycznia 2019 r.	Wprowadzenia jednolitego modelu księgowania leasingu; brak rozróżnienia na leasing operacyjny i finansowy.
Interpretacja do KIMSF 22 “Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe”	1 stycznia 2018 r.	Standard wskazuje w jaki sposób określić datę transakcji dla celów ustalenia właściwego kursu transakcji zawartych w walutach obcych, w sytuacji gdy jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.
MSR 40 “Nieruchomości inwestycyjne”	1 stycznia 2018 r.	Doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości „do” lub „z” nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić tylko wtedy, gdy nastąpiła zmiana sposobu użytkowania nieruchomości.
„Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)”	1 stycznia 2018 r.	Zestaw poprawek dotyczących: MSSF 1 – usunięcie kilku przewidzianych w tym standardzie zwolnień, które nie mają już zastosowania; MSR 28 – doprecyzowany moment, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie przy zastosowaniu metody praw własności.
Interpretacja do KIMSF 23 “Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego”	1 stycznia 2019 r.	KIMSF 23 dostarcza wytycznych odnośnie ujęcia niepewności w zakresie podatku dochodowego. Podmiot powinien dokonać osądu, czy ujęcia podatkowe powinny być rozważane indywidualnie, czy też pewne ujęcia podatkowe powinny zostać ocenione łącznie. Wybór powinien lepiej odzwierciedlać oczekiwania odnośnie rozwiązania niepewności.
MSSF 17 “Umowy ubezpieczeniowe”	1 stycznia 2021 r.	Nowe podejście w rozpoznawaniu przychodów oraz zysku/strat w okresie świadczenia usług ubezpieczeniowych.
Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”	1 stycznia 2019 r.	Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą

Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” z 1 stycznia 2018 r. Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

---

Spółka zamierza przyjąć wymienione powyżej nowe standardy, zmiany standardów i interpretacji MSSF opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, nieobowiązujące na dzień sprawozdawczy, od ich wejścia w życie, po zatwierdzeniu przez Unię Europejską.

#### 4. Wpływ nowych regulacji na przyszłe sprawozdania Spółki

##### *Wdrożenie MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena”*

W lipcu 2014 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 9 Instrumenty finansowe („MSSF 9”). MSSF 9 obejmuje trzy aspekty związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń. MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i później, z możliwością wcześniejszego zastosowania.

Spółka planuje zastosować MSSF 9 od dnia wejścia w życie standardu, bez przekształcania danych porównawczych.

W 2017 roku Spółka przeprowadziła szczegółową ocenę wpływu wprowadzenia MSSF 9 na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki lub jej wyników finansowych. Niniejsza ocena jest oparta na aktualnie dostępnych informacjach i może podlegać zmianom wynikającym z pozyskania racjonalnych i możliwych do udokumentowania dodatkowych informacji w okresie, kiedy Spółka zastosuje MSSF 9 po raz pierwszy.

Spółka nie spodziewa się istotnego wpływu wprowadzenia MSSF 9 na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitał własny, z wyjątkiem skutków zastosowania MSSF 9 w zakresie klasyfikacji instrumentów udziałowych. Ponadto, w wyniku zastosowania MSSF 9, zmieni się klasyfikacja niektórych instrumentów finansowych.

Klasyfikacja i wycena:

a) Instrumenty udziałowe - Emitent wyodrębni trzy kategorie do których zaklasyfikowano istniejące aktywa finansowe. Kategorie te to:

- spółki konsolidowane - spółki podlegające konsolidacji nie podlegają wycenie i prezentowane są w koszcie historycznym,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy – w tej kategorii zaprezentowane są spółki, których wycena zależy od realizowanych projektów deweloperskich,



- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody – w tej kategorii zaprezentowane są inne inwestycje Murapol S.A., oraz spółki realizujące projekty deweloperskie, które znajdowały się w schyłkowej fazie cyklu życia na dzień przeprowadzenia klasyfikacji.

Tabela poniżej pokazuje wybrane pozycje bilansu otwarcia na 01.01.2018 r. według nowej klasyfikacji aktywów.

WYBRANE POZYCJE BILANSOWE	na dzień	
	31.12.2017	01.01.2018
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>706 434</b>	<b>706 434</b>
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	44 510	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	661 924	357 143
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	-	348 804
Spółki konsolidowane	-	797
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>409 421</b>	<b>409 421</b>
Kapitał z wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	(54 818)	15 272
<b>Pozostały kapitał zapasowy</b>	<b>464 239</b>	<b>394 149</b>

b) aktywa zakwalifikowane do kategorii: pożyczki udzielone (pozostałe aktywa finansowe) zgodnie z nowym standardem będą kwalifikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Z taką klasyfikacją udzielonych przemawiają warunki umów pożyczek, które: nie zawierają niestandardowego ustalania oprocentowania, niestandardowych warunków samych umów (uzależnienia od poziomu spełnienia kowenantów). Ta zmiana klasyfikacji nie wpłynie na wartość aktywów Spółki oraz jej wynik finansowy.

c) należności handlowe są utrzymywane dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a Spółka nie sprzedaje należności handlowych w ramach faktoringu – będą one nadal wyceniane w zamortyzowanym koszcie przez wynik finansowy. Spółka korzysta z praktycznego zwolnienia i dla należności handlowych poniżej 12 miesięcy nie identyfikuje istotnych elementów finansowania.

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

Zgodnie z dotychczas stosowanymi metodami szacowania odpisu aktualizującego należności Spółka uwzględniała już w kalkulacji tego odpisu oczekiwane straty kredytowe. W związku z powyższym kwota odpisu ustalana wg MSSF 9 będzie zbliżona do kwoty odpisu ustalonego na podstawie dotychczas stosowanych zasad rachunkowości. Po dokonaniu analizy dotychczasowej polityki dokonywania odpisów aktualizujących należności z tytułu odstaw i

usług oraz szacowania ryzyka utraty wartości według rozwiązań, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2018 roku Spółka stwierdza, iż wartościowy wpływ nowego MSSF 9 nie będzie istotny. Podsumowując, Spółka oczekuje, że wpływ wdrożenia MSSF 9 będzie nieistotny.

#### *Wdrożenie MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”*

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 15 Przychody z umów z klientami („MSSF 15”), który został wydany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku ustanawia tzw. Model Pięciu Kroków rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami. Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Nowy standard zastąpi wszystkie dotychczasowe wymogi dotyczące ujmowania przychodów zgodnie z MSSF. Standard ma zastosowanie w odniesieniu do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku i później. Wcześniejsze stosowanie jest dozwolone.

Spółka prowadzi działalność w obszarze

##### a) Sprzedaż wyrobów i usług

Jeżeli umowa zawiera tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia – sprzedaż wyrobu lub usługi, Spółka ocenia, że wpływ przyjęcia MSSF 15 na ujmowanie przychodów oraz wyniki finansowe Spółki z tytułu takich umów nie będzie istotny. Przychód będzie rozpoznawany w określonym momencie, tj. gdy klient uzyska kontrolę.

W ramach oceny wpływu wprowadzenia MSSF 15, Spółka rozważyła m.in. następujące aspekty:

wynagrodzenie zmienne: zgodnie z MSSF 15, jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, jednostka oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. Spółka nie zawarła istotnych umów zawierających kwoty zmienne wynagrodzenia.

##### b) Sprzedaż pakietu dóbr i usług lub pakietu kilku usług, świadczonych w różnym okresie

Zgodnie z MSSF 15, cenę transakcyjną przypisuje się do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia na podstawie proporcjonalnej indywidualnej ceny sprzedaży. Spółka nie prowadzi istotnych sprzedaży Pakietów (sprzedaży produktów i towarów wraz z wykonaniem innych usług).

##### c) Zaliczki otrzymane od klientów

Spółka prezentuje zaliczki otrzymane od klientów w pozycji „Pozostałe zobowiązania niefinansowe”. Zgodnie z obecną polityką (zasadami) rachunkowości Spółka nie ujmuje kosztów z tytułu odsetek od otrzymanych zaliczek.

Zgodnie z MSSF 15, Spółka ocenia czy umowa zawiera istotny element finansowania. Spółka zdecydowała się skorzystać z praktycznego rozwiązania, zgodnie z którym nie koryguje przyręczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeśli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyręczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok. Dlatego też, dla krótkoterminowych zaliczek Spółka nie będzie wydzielala istotnego elementu finansowania.

d) Wymogi w zakresie prezentacji i ujawniania informacji

MSSF 15 wprowadza nowe wymogi w zakresie prezentacji i ujawnień. Szczególną uwagę zwrócono na umowy dotyczące usług zarządzania. W wyniku przeprowadzonych analiz nie zidentyfikowano różnic w zakresie ujmowania i wyceny przychodów pomiędzy stosowanymi do tej pory rozwiązaniami, a tymi które będą obowiązywać od 1 stycznia 2018 roku na podstawie nowego MSSF 15. Spółka ocenia, że wpływ niektórych z tych ujawnień nie będzie istotny.

#### *Wdrożenie MSSF 16 „Leasing”*

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu. Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

Podjęcie księgowo do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

Spółka szacuje, że nowy standard nie będzie miał istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe, jednak nie zakończyła jeszcze procesu określania wartości. Spółka nie zdecydowała jeszcze, które z dostępnych przepisów przejściowych zastosuje. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

## STOSOWANE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

### 1. 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.

Zasady są zgodne z zasadami prezentowanymi w okresie porównawczym.

## 2. 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

## 3. Rzeczowe aktywa 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 zaszły 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.

### 4. Leasing

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółkę zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści 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 korzyści 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.

### 5. 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.

## 6. Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego obejmują wyroby gotowe.

### 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 jest to szacowana cena sprzedaży netto oceniana przez Zarząd na podstawie informacji z Działu Sprzedaży.

## 7. Instrumenty finansowe

W sprawozdaniu finansowym za okres do 31 grudnia 2017 roku instrumenty finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pożyczki,
- należności,
- 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. Transakcje zakupu i sprzedaży instrumentów finansowych rozliczane są na dzień zawarcia transakcji.

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

#### *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

W kategorii tej ujmuje 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.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży zalicza się do aktywów trwałych, o ile Grupa nie zamierza zbyć inwestycji w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Zgodnie z regulacjami, do 31.12.2017 skutki wyceny ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

#### *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 funduszy inwestycyjnych. Powyższe aktywa 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 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 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) oraz metodę wyceny instrumentów dłużnych na bazie skorygowanej ceny nabycia oszacowanej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. W ramach powyższych procesów wycen, w odniesieniu do głównego 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 udziały w komplementariuszach spółek projektowych oraz w spółkach świadczących usługi związane z prowadzeniem procesu



inwestycji w sektorze deweloperskim – 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 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. Skutki wyceny aktywów finansowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy odnoszone są na wynik finansowy.

### Pożyczki

Pożyczki to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki wyceniane są metodą skorygowanej ceny nabycia.

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 ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji: Pozostałe aktywa finansowe.

### 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 wyrażone w walucie obcej, na dzień bilansowy wycenia się po średnim kursie ustalonym przez NBP na ten dzień.

## 8. 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 procentowej. 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.

## 9. 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.

## 10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

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

## 11. 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 uprawdopodobnione.

## 12. 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.

### 13. Zysk z działalności gospodarczej

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

### 14. 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.

### 15. 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 strata 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 i niepewność szacunków*

Niektóre informacje podane w sprawozdaniu finansowym 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:

#### 1. 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.

#### 2. 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.

#### 3. 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 zajmowaną przez właściciela, lub przeznaczy go na sprzedaż w krótkim okresie w ramach zwykłej

działalności gospo-darczej, to uznaje się, że grunt ten jest utrzymywany w posiadaniu ze względu na wzrost jego wartości);

- 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.

#### 4. Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Polskie przepisy prawa podatkowego dotyczące między innymi rozliczeń w obszarze podatku od towarów i usług, podatku dochodowego czy też ubezpieczeń społecznych podlegają częstym modyfikacjom. Zmiany dotyczą nie tylko brzmienia poszczególnych regulacji, lecz również sposoby dokonywania ich wykładni przez organy podatkowe i sądy administracyjne. Na uwagę zasługuje dodatkowo również kwestia coraz częstszego posługiwania się przez ustawodawcę niejednoznacznymi pojęciami i nieostryimi definicjami, które finalnie mają fundamentalne znaczenie dla stosowania poszczególnych regulacji. Elementy te prowadzi w praktyce do daleko idących trudności w stosowaniu regulacji prawa podatkowego, w szczególności niejednokrotnie braku możliwości uzyskania zarówno ze strony organów podatkowych, jak i doradców podatkowych jednoznacznych wytycznych co do sposobu postępowania, który zapewniły pewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń podatkowych. Rozliczenia podatkowe pozostają przy tym jednym z obszarów, które mogą być przedmiotem kontroli organów państwa, które to uprawnione są do nakładania kar i grzywien, a ewentualne dodatkowe zobowiązania podatkowe powstałe w ocenie takich organów kontrolnych muszą być uregulowane wraz z odsetkami. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym poziom niepewności co do dokonywanych rozliczeń podatkowych są obowiązujące od 15 lipca 2016 r. przepisy Ordynacji Podatkowej wprowadzające do polskiego systemu prawa Ogólną Klauzulę Zapobiegającą Nadużyciom (tzw. klauzula GAAR). Istotą tych regulacji pozostaje przyznanie organom podatkowym uprawnienia do oceny, czy dana czynność gospodarcza jest realizowana przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej. Wskazane czynniki powodują, iż finalnie ustalenie ostatecznego poziomu zobowiązań podatkowych w niektórych sytuacjach może być uzależnione od subiektywnej

oceny danego zdarzenia na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowych. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

#### 5. 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.

#### 6. 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.

## PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPZEDZAJĄCY Z DANymi JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY

### *Zmiana w układzie prezentacyjnym Sprawozdania z całkowitych dochodów*

W roku obrotowym, w związku z decyzją planowanego na 2018 rok połączenia spółki GPDP Finanse Sp z o.o. z Murapol S.A. – wydzielono w sprawozdaniu aktywa, pasywa, wynik finansowy dotyczące inwestycji w GPDP do działalności zaniechanej.

W związku z tą decyzją zmieniona została prezentacja pozycji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w okresie porównawczym, za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 r.:

<b>Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów</b>	<b>obecnie</b>	<b>poprzednio</b>
<b>Przychody operacyjne, w tym</b>	<b>224 831</b>	<b>211 076</b>
przychody ze sprzedaży produktów i usług	61 205	61 460
zyski/straty z inwestycji	156 915	142 905
<b>Koszty operacyjne, w tym:</b>	<b>59 284</b>	<b>59 472</b>
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów i usług	45 947	46 136
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>165 547</b>	<b>151 604</b>
<b>Przychody (koszty) finansowe</b>	<b>(6 695)</b>	<b>(7 276)</b>

<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>158 853</b>	<b>144 328</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(456)</b>	<b>(358)</b>

---

---

## INFORMACJE O PODZIAŁACH LUB POŁĄCZENIACH SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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



## II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY	Nota	za okres	
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
<b>Przychody operacyjne, w tym:</b>	19	<b>186 291</b>	<b>224 831</b>
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		35 749	61 205
Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		10 052	2 387
Zyski z inwestycji		133 744	156 915
Pozostałe przychody operacyjne		6 746	4 325
<b>Koszty operacyjne, w tym:</b>	20	<b>48 946</b>	<b>59 284</b>
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów i usług	19	25 113	45 947
Koszt własny ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	19	10 436	2 418
Koszty operacyjne		4 940	3 553
Pozostałe koszty operacyjne		8 458	7 366
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>137 345</b>	<b>165 547</b>
Przychody (koszty) finansowe	21	(15 782)	(6 695)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>121 563</b>	<b>158 853</b>
Podatek dochodowy	17	577	(456)
część bieżąca		-	-
część odroczone		577	(456)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:</b>	18	<b>122 139</b>	<b>158 397</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej:	23	(1 436)	(14 427)
<b>Zysk (strata) netto:</b>		<b>120 703</b>	<b>143 970</b>
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w PLN):	24		
podstawowy		2,97	3,57
rozwodniony		2,94	3,54
<b>Pozostałe całkowite dochody, w tym</b>		<b>(2 140)</b>	<b>(59 244)</b>
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(2 140)	(60 785)
Rezerwa na podatek odroczone z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			1 540
<b>Całkowity dochód za okres</b>		<b>118 563</b>	<b>84 726</b>

osoba, której powierzono

Zarząd

Bielsko – Biała, 09.04.2018 r.

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	na dzień	
		31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>781 746</b>	<b>503 794</b>
Wartości niematerialne	1	578	585
Rzeczowe aktywa trwałe	2	4 225	3 296
Nieruchomości inwestycyjne	3	292	10 688
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	4,6	44 510	46 764
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	5,6	661 924	411 453
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	6,7	61 751	24 114
Należności długoterminowe	6	245	144
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	8 206	6 737
Inwestycje długoterminowe		14	14
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>191 846</b>	<b>134 547</b>
Zapasy	8	959	1 264
Należności z tytułu dostaw i usług	6,10	40 110	25 718
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6,10	241	-
Pozostałe należności krótkoterminowe	6,10	59 913	33 852
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	6	39 989	39 598
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	11	43 101	23 994
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	4 542	10 120
Aktywa zaklasyfikowane do działalności zaniechanej	23	2 991	-
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>973 590</b>	<b>638 341</b>

osoba, której powierzono  
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zarząd

Bielsko – Biała, 09.04.2018 r.

PASYWA	Nota	na dzień	
		31.12.2017	31.12.2016
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	13	<b>437 161</b>	<b>325 146</b>
Kapitał podstawowy	13	2 040	2 020
Wypłacone zaliczkowo dywidendy		(10 000)	(24 996)
Kapitał z wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		(54 818)	(52 678)
Pozostały kapitał zapasowy		343 536	231 829
Kapitały rezerwowe		35 700	25 000
Wynik finansowy roku obrotowego		120 703	143 970
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>536 429</b>	<b>313 196</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>230 659</b>	<b>194 535</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	6,15	105 538	82 459
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	6,15	121 943	109 453
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14,18	3 178	2 623
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>305 770</b>	<b>118 661</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	6,15	191 701	55 198
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	6,15	50 955	260
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17	8 048	15 832
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	17	46 921	44 335
Rezerwy krótkoterminowe	14	2 751	2 266
Przychody przyszłych okresów	17	5 395	769
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>973 590</b>	<b>638 341</b>

osoba, której powierzono  
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zarząd

Bielsko – Biała, 09.04.2018 r.

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

METODA POŚREDNIA	Nota	za okres	
		od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>121 563</b>	<b>158 853</b>
Korekty:			
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych		1 237	1 233
Zyski/straty na sprzedaży ŚT i WNiP		-	(148)
Odsetki i inne przychody i koszty finansowe		17 206	6 788
Zmiana stanu rezerw		485	62
Zmiana stanu należności handlowych oraz pozostałych należności		(40 866)	14 773
Zmiana stanu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań		(5 199)	3 941
Zmiana stanu zapasów i nieruchomości inwestycyjnych		10 700	(6 790)
Zmiana stanu RMK		(14 481)	(16 399)
Zmiana stanu aktywów finansowych (z wyłączeniem pożyczek)		(278 256)	(155 258)
Kapitał pracujący w spółkach zależnych (poprzednio konsolidowanych na dzień zmiany klasyfikacji)		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		(241)	-
Korekty zmian stanów pozycji operacyjnych w związku z transakcjami pomiędzy segmentami rachunku przepływów pieniężnych (m.in. kompensaty)		1 694	19 817
Zmiana stanu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży niekorygująca innych pozycji operacyjnych lub zysku brutto (m.in. wycena)		(2 140)	(521)
Zysk z wyceny do wartości godziwej aktywów finansowych reklasyfikowanych w związku ze zmianą strategii Murapol SA		-	(60 264)
Wycena opcji na akcje		3 937	3 181
Inne korekty		(676)	467
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(185 038)</b>	<b>(30 266)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(162)	(356)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1 024)	(1 100)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		88	159
Udzielenie pożyczek (aktywa)		(93 463)	(59 350)
Otrzymanie spłat pożyczek (aktywa)		40 113	55 943
Otrzymane odsetki		4 569	7 334
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(49 879)</b>	<b>2 629</b>

<b>PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wyptywy z tytułu prowizji od obligacji i kredytów	(3 018)	(1 324)
Dywidendy wypłacone	(10 000)	(26 953)
Splaty kredytów i pożyczek	(29 951)	(7 467)
Wptywy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	235 385	69 658
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(561)	(655)
Odsetki zapłacone	(16 313)	(7 542)
Wptywy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	60 478	56 605
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(39 252)
<b>Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>236 020</b>	<b>43 070</b>
<b>Przeptywy pieniężne netto z działalności zaniechanej</b>	<b>(6 681)</b>	<b>(9 500)</b>
<b>Przeptywy pieniężne netto razem</b>	<b>(5 579)</b>	<b>5 933</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(5 579)</b>	<b>5 933</b>
Środki pieniężne na początek okresu	10 120	4 187
Środki pieniężne na koniec okresu	4 542	10 120

osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zarząd

Bielsko – Biała, 09.04.2018 r.

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2017

Wyszczególnienie	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	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2017</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>325 146</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku	-	-	-	-	-	120 703	-	<b>120 703</b>
Podział wyniku	-	118 470	-	-	-	-	(118 470)	-
Dywidenda	-	25 000	(25 000)	-	-	-	(25 500)	<b>(25 500)</b>
Wypłacone zaliczkowo dywidendy	-	(35 700)	35 700	14 996	-	-	-	<b>14 996</b>
Wycena do wartości godziwej AF DDS	-	-	-	-	(2 140)	-	-	<b>(2 140)</b>
Wyemitowany kapitał	20	-	-	-	-	-	-	<b>20</b>
Opcje na akcje	-	3 937	-	-	-	-	-	<b>3 937</b>
<b>Saldo na dzień 31.12.2017</b>	<b>2 040</b>	<b>343 536</b>	<b>35 700</b>	<b>(10 000)</b>	<b>(54 818)</b>	<b>120 703</b>	-	<b>437 162</b>

Bielsko – Biała, 09.04.2018 r.

osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zarząd

Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2016

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wyplacone zaliczkowo dywidendy	Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży	Wynik finansowy netto roku obrotowego	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2016</b>	<b>2 000</b>	<b>190 721</b>	-	<b>(4 347)</b>	<b>6 567</b>	-	<b>69 611</b>	<b>264 552</b>
Żysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2016	-	-	-	-	-	143 970	-	143 970
Podział wyniku	-	52 928	-	-	-	-	(62 928)	(10 000)
Dywidenda	-	-	-	-	-	-	(6 683)	(6 683)
Wyplacone zaliczkowo dywidendy	-	(15 000)	25 000	(20 649)	-	-	-	(10 649)
Zyski (straty) z tytułu wyceny odnoszone na	-	-	-	-	(59 244)	-	-	(59 244)
Wyemitowany kapitał	20	-	-	-	-	-	-	20
Opcje na akcje	-	3 181	-	-	-	-	-	3 181
<b>Saldo na dzień 31.12.2016</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>325 146</b>

Bielsko – Biała, 09.04.2018 r.

osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zarząd

### III. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

#### NOTA 1 Wartości niematerialne i prawne

Informacje o zmianach w wartościach niematerialnych i prawnych przedstawia poniższa tabela

Wyszczególnienie	Pozostałe wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017</b>	<b>585</b>	<b>585</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	162	<b>162</b>
Amortyzacja	(169)	<b>(169)</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017</b>	<b>578</b>	<b>578</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016</b>	<b>360</b>	<b>360</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	356	<b>356</b>
Amortyzacja	(132)	<b>(132)</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016</b>	<b>585</b>	<b>585</b>

#### NOTA 2 Rzeczowe aktywa trwałe

Informacje o zmianach w rzeczowych aktywach trwałych przedstawia poniższa tabela

Wyszczególnienie	Grunty, budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017</b>	<b>835</b>	<b>585</b>	<b>407</b>	<b>1 469</b>	<b>3 296</b>
Nabycie środków trwałych	655	958	652	62	<b>2 327</b>
Zbycie środków trwałych	-	(6)	(10)	-	<b>(16)</b>
Amortyzacja	(99)	(380)	(269)	(325)	<b>(1 073)</b>
Pozostałe zmiany	(247)	(30)	-	(31)	<b>(308)</b>
Środki trwałe w budowie	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017</b>	<b>1 144</b>	<b>1 127</b>	<b>780</b>	<b>1 174</b>	<b>4 225</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016</b>	<b>518</b>	<b>486</b>	<b>385</b>	<b>1 288</b>	<b>2 678</b>
Nabycie środków trwałych	148	364	1 154	526	<b>2 192</b>



Zbycie środków trwałych	-	(13)	(801)		<b>(814)</b>
Amortyzacja	(67)	(167)	(332)	(345)	<b>(910)</b>
Pozostałe zmiany	-	(85)	-	-	<b>(85)</b>
Środki trwałe w budowie	235	-	-	-	<b>235</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016</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, na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego 595 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 3 Nieruchomości inwestycyjne

Informacje o zmianach w nieruchomościach inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>10 688</b>	<b>2 985</b>
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	41	10 038
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	(10 436)	(2 335)
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>292</b>	<b>10 688</b>

### NOTA 4 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Podmiot	Wycena	Bezpośredni udział w kapitale	Pośredni udział w kapitale	Wartość ujęta w aktywach, stan na:	
				31.12.2017	31.12.2016
Murapol Asset Management S.A.	w. godziwa	100,00%	-	502	502
Murapol Projekt Sp. z o.o.	w. godziwa	100,00%	-	6	6
Murapol Invest Sp. z o.o.	w. godziwa	100,00%	-	103	103
Murapol Nowe Winogrody Sp. z o.o.	w. godziwa	100,00%	-	5	5
Murapol Czerwieńskiego Sp. z o.o.	w. godziwa	100,00%	-	11	11
Murapol Wola Sp. z o.o.	w. godziwa	100,00%	-	6	6
Nord Sp. z o.o.	w. godziwa	100,00%	-	52	52
MFM Capital S.A.R.L.	w. godziwa	100,00%	-	110	110

MURAPOL GARBARNIA Sp. z o.o.	w. godziwa	60,00%	40,00%	-	-
MURAPOL PIASTÓW Sp.z o.o.	w. godziwa	50,00%	-	1	1
MURAPOL NOWE WINOGRADY SP. Z O.O. S.K.	w. godziwa	86,54%	12,20%	81	73
MURAPOL CZERWEŃSKIEGO SP. Z O.O. S.K.	w. godziwa	92,95%	7,05%	520	1 328
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. CTR S.K.	zlikwidowana			-	1 790
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. WRO S.K.	w. godziwa	73,28%	26,72%	1 099	1 074
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. SLK S.K.	zlikwidowana			-	-
MURAPOL INVEST SP Z O.O. GDA S.K.A.	w. godziwa	74,85%	25,15%	4 593	4 234
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. BBA S.K.	w. godziwa	73,28%	26,72%	14 111	15 005
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. KRK S.K.	w. godziwa	73,28%	26,72%	18 215	17 466
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 2014 S.K.	w. godziwa	1,00%	99,00%	38	30
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. DEWELOPER S.K.	w. godziwa	1,95%	98,05%	76	75
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. PP S.K.	w. godziwa	9,04%	90,96%	30	13
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 3 S.K.	w. godziwa	1,95%	98,05%	19	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 2 S.K.	w. godziwa	1,78%	98,22%	67	59
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 1 S.K.	w. godziwa	49,90%	50,10%	2	-
MURAPOL NORD SP Z O.O. PARTNER S.K.	w. godziwa	49,90%	50,10%	3	4
MURAPOL INVEST SP Z O.O. GDA II S.K.	w. godziwa	24,90%	75,10%	4 474	4 476
MURAPOL WOLA SP Z O.O. SK	w. godziwa	1,98%	97,95%	291	268
MURAPOL PROJEKT SP .Z O.O 4 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 5 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 6 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O.7 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 8 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	7	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 9 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 10 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 11 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 12 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 13 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 14 SK	w. godziwa	0,0003%	86,96%	-	21
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 16 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 17 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 18 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 19 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 20 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 21 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O.22 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. 24 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O.25 SK	w. godziwa	0,50%	99,50%	-	-
MURAPOL GARBARNIA SP. Z O.O. SK	w. godziwa	0,17%	99,83%	46	41

MURAPOL PROJEKT 26 SP Z O.O.	w. godziwa	0,10%	99,90%	4	-
MURAPOL PROJEKT 27 SP Z O.O.	w. godziwa	1,00%	99,00%	36	-
MURAPOL PROJEKT 28 SP Z O.O.	w. godziwa	1,00%	99,00%	-	-
MURAPOL PROJEKT 29 SP Z O.O.	w. godziwa	1,00%	99,00%	-	-
MURAPOL PROJEKT 30 SP Z O.O.	w. godziwa	1,00%	99,00%	-	-
MURAPOL PROJEKT 31 SP Z O.O.	w. godziwa	1,00%	99,00%	-	-
MURAPOL PROJEKT 32 SP Z O.O.	w. godziwa	1,00%	99,00%	-	-
MURAPOL PROJEKT 33 SP Z O.O.	w. godziwa	1,00%	99,00%	-	-
MURAPOL PROJEKT 34 SP Z O.O.	w. godziwa	1,00%	99,00%	-	-
MURAPOL PROJEKT 35 SP Z O.O.	w. godziwa	1,00%	99,00%	-	-
MURAPOL PROJEKT 36 SP Z O.O. (TP XVII SP. Z O.O.)	w. godziwa	1,00%	99,00%	-	5
MURAPOL PROJEKT 27 SP Z O.O.	w. godziwa	1,00%	99,00%	-	5
<b>Wartość bilansowa</b>				<b>44 510</b>	<b>46 764</b>

Do długoterminowych aktywów dostępnych do sprzedaży jednostki dominującej zaliczane są posiadane akcje w jednostkach nieobjętych konsolidacją.

W okresie sprawozdawczym zlikwidowano dwie spółki będące inwestycjami klasyfikowanymi jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Zlikwidowano spółki celowe: Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CTR Sp.K. oraz Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SLK Sp.K.

## NOTA 5 Aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez wynik finansowy

Podmiot	Wycena	Bezpośredni udział w kapitale/% posiadanych certyfikatów	Wartość ujęta w aktywach stan na:	
			31.12.2017	31.12.2016
<i>udziały/akcje</i>				
MURAPOL & M INVESTMENT SP. Z O.O.	w. godziwa	50,00%	1 397	4 631
MURAPOL PROJEKT 38 Sp. z o.o. (MURAPOL LM Sp. z o.o.)	w. godziwa	1,00%	-	5
MURAPOL PROJEKT SP Z O.O. S.K.	w. godziwa	99,97%	15 446	15 554
Locomotive Management Limited	w. godziwa	100,00%	94 359	76 454
TS Podbeskidzie S.A.	w. godziwa	0,00%	-	2 972
MURAPOL STAROMIEJSKIE APARTAMENTY SP. Z O.O.	w. godziwa	100,00%	1 647	996
MURAPOL PIASTÓW SP Z O.O. SP. S.K.	w. godziwa	33,33%	1	1
GPDP Finanse Sp. z o.o.	w. godziwa	100,00%	-	32 039
Abadon Real Estate S.A.	w. godziwa	90,71%	195 016	108 201
Home Credit Group Sp. z o.o.	w. godziwa	0,00%	-	12
WHIZZ s.a.	w. godziwa	0,10%	1	1

TP III Capital Sp.z o.o.	w. godziwa	80,00%	4 371	4
TP XIX Capital Sp.z o.o.	w. godziwa	80,00%	41	4
TP XVII Capital Sp.z o.o.	w. godziwa	80,00%	58	4
MFM Capital 2 Sp.z o.o.	w. godziwa	0,01%	10	5
MFM Capital 3 Sp.z o.o.	w. godziwa	0,01%	9	5
MFM Capital 4 Sp.z o.o.	w. godziwa	0,01%	9	5
MFM Capital 5 Sp.z o.o.	w. godziwa	0,01%	9	5
MFM Capital 6 Sp.z o.o.	w. godziwa	0,01%	9	5
MURAPOL JAŚKOWA DOLINA Sp. z o.o.	w. godziwa	99,95%	6 582	1 999
MURASCOT LIMITED	w. godziwa	100,00%	125	125
MEDIA DEWELOPER.PL Sp z o.o.	w. godziwa	100,00%	5	5
MURAPOL PROJEKT HRE 3 S.K.A.	w. godziwa	100,00%	51	-
MURAPOL PROJEKT HRE 4 S.K.A.	w. godziwa	100,00%	51	-
MURAPOL PROJEKT HRE 5 S.K.A.	w. godziwa	100,00%	51	-
SKARBIEC HOLDING S.A.	w. godziwa	32,99%	62 357	-
AORAM Sp.z o.o.		100,00%	7	-
POLNORD S.A.	w. godziwa	9,87%	31 141	2 259
<i>certyfikaty inwestycyjne</i>				
Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	w. godziwa	61,00%	149 761	121 427
MURAPOL Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Mieszkaniowy	w. godziwa	0,00%	-	1 090
Trigon Profit III Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	w. godziwa	27,33%	9 246	8 607
EQUES Stab. 8.5 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	w. godziwa	0%	-	100
EQUES Stab. 6.0 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	w. godziwa	0%	-	100
Trigon Profit XVII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	w. godziwa	20%	18 510	17 468
Trigon Profit XIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	w. godziwa	20%	16 290	15 061
Murapol HRE FIZAN	w. godziwa	1,12%	203	-
Trigon Profit XXV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	w. godziwa	25%	9 989	-
Trigon Profit XXVI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	w. godziwa	25%	12 712	-
Trigon Profit XXVII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	w. godziwa	25%	7 411	-
Trigon Profit XXVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	w. godziwa	25%	12 585	-
Trigon Profit XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	w. godziwa	25%	12 464	-
<i>akcje poniżej 5% udziału w kapitale</i>				
Akcje/udziały pozostałe	w. godziwa	-	-	2 306
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>			<b>661 924</b>	<b>411 453</b>

W 2017 roku zostały umorzone certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Mieszkaniowego, EQUES Lok.Stab 8,5 FIZ, EQUES Lok. Stab. 6,0 FIZ oraz Rentier Deweloperski FIZ będące w posiadaniu Murapol SA.

Według stanu na dzień 31.12.2017 r., Murapol S.A. nie posiada certyfikatów w/w FIZ.

Zarząd spółki pod firmą Murapol S.A. w dniu 24 stycznia 2018 r. podjął decyzję w przedmiocie wszczęcia procedury przewidzianej w treści art. 516 k.s.h., polegającej na połączeniu w trybie uproszczonym spółki GPDP Finanse Sp. zo.o. z siedzibą w Bielsku-Białej - jako spółki zależnej od Emitenta – ze Spółką poprzez przeniesienie całego majątku GPDP Finanse na Spółkę.

Spółka TP III Capital Sp z o.o. przejęta, od Trigon Profit III Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, wyemitowane przez Murapol Wola Sp.z o.o. SK obligacje. Dodatkowo spółki zależne w Grupie Murapol udzielały podmiotom powiązanym pożyczek.

## NOTA 6 Instrumenty finansowe – porównanie wartości bilansowej i wartości godziwych

Wyszczególnienie	wartość bilansowa na dzień		wartość godziwa na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>908 682</b>	<b>581 643</b>	<b>908 682</b>	<b>581 643</b>
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	44 510	46 764	44 510	46 764
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	661 924	411 453	661 924	411 453
Pozostałe należności (długoterminowe)	245	144	245	144
Pożyczki udzielone (długoterminowe)	61 751	24 114	61 751	24 114
Pożyczki udzielone (krótkoterminowe)	39 989	39 598	39 989	39 598
Należności własne	100 264	59 571	100 264	59 571
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>470 136</b>	<b>247 370</b>	<b>470 136</b>	<b>247 370</b>
Obligacje	171 398	108 950	171 398	108 950
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	959	329	959	329
Kredyty i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	297 239	137 657	297 239	137 657
Zobowiązania finansowe z tyt. instrumentów pochodnych	541	435	541	435

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

Wartość aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (długoterminowych) to wartość godziwa udziałów ustalana:

- inwestycje w certyfikaty inwestycyjne PD FIZ, została ustalona na podstawie wyceny dokonanej przez Forum TFI S.A. przy zastosowaniu wymaganej statutem PD FIZ metody skorygowanych aktywów netto, według proporcji udziału w zysku będącym w posiadaniu funduszu,

- inwestycje w spółki projektowe poza FIZ są również wyceniane metodą skorygowanych aktywów netto,

- inwestycje w spółki giełdowe, w tym Abadon Real Estate S.A. , Skarbiec Holding S.A. , Polnord S.A. wyceniane są na podstawie notowań aktywnego rynku.

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

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

## NOTA 7 Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

Na dzień bilansowy bieżącego okresu sprawozdawczego oraz poprzedniego okresu sprawozdawczego pozostałe długoterminowe aktywa finansowe w kwocie 61 751 tys. PLN obejmują pożyczki udzielone innym podmiotom, o okresie zapadalności powyżej roku od dnia bilansowego.

## NOTA 8 Zapasy

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016
Wyroby gotowe	2 274	2 901
Towary handlowe	120	120
<i>Odpis aktualizujący wyroby gotowe</i>	<i>(1 435)</i>	<i>(1 757)</i>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>959</b>	<b>1 264</b>

## NOTA 9 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Na dzień bilansowy bieżącego okresu sprawozdawczego oraz poprzedniego okresu sprawozdawczego pozostałe długoterminowe aktywa finansowe w kwocie 39 989 tys. PLN obejmują pożyczki udzielone innym podmiotom o okresie zapadalności do roku od dnia bilansowego.

## NOTA 10 Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016
<b>Należności handlowe</b>	<b>40 110</b>	<b>25 718</b>
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	33 671	18 762
<b>Pozostałe należności, w tym</b>	<b>60 154</b>	<b>33 852</b>
z tytułu podatku VAT	2 346	3 498
tytułu podatku dochodowego	241	-
kaucje wpłacone	531	461
wpłacone zaliczki na zakup gruntów	7 952	17 708
należności z tytułu sprzedaży akcji	8 443	8 443
inne	14 966	3 742
należności od akcjonariuszy	25 673	
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>100 264</b>	<b>59 571</b>

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 617 tys. PLN. Kwota odpisów obciążała rachunek zysków i strat. Jednocześnie dokonano rozwiązania odpisu w wysokości 248 tys. PLN

Struktura wiekowania należności handlowych	kwota należności
<b>Należności z tytułu dostaw i usług wartość netto:</b>	<b>40 110</b>
<b>w tym po terminie płatności</b>	<b>2 238</b>
do 30 dni po terminie płatności	107
od 31 do 60 dni po terminie płatności	3
od 61 do 90 dni po terminie płatności	3
od 91 do 180 dni po terminie płatności	198
od 181 do 365 dni po terminie płatności	440
powyżej 365 dni po terminie	1 487
<b>w tym przed terminem płatności</b>	<b>37 872</b>
do 30 dni przed terminem płatności	16 167

od 31 do 60 dni przed terminem płatności	14 263
od 61 do 90 dni przed terminem płatności	76
od 91 do 180 dni przed terminem płatności	7 367
od 181 do 365 dni przed terminem płatności	-
powyżej 365 dni przed terminem płatności	-
<b>odpis aktualizujący</b>	<b>4 898</b>
<b>Wartość należności handlowych brutto</b>	<b>45 007</b>

## NOTA 11 Rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016
Nakłady na poczet planowanych inwestycji	36 202	23 377
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe kosztów	6 899	617
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>43 101</b>	<b>23 994</b>

Rozliczenia międzyokresowe obejmują nakłady na projekty deweloperskie we wczesnym stadium realizacji, docelowo będą podlegać fakturowaniu na spółki celowe. Pozostałe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują koszty rozliczane czasie, m. in.: ubezpieczenia majątkowe, samochodów, koszty sprzedaży.

## NOTA 12 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na dzień bilansowy bieżącego okresu sprawozdawczego suma środków pieniężnych Spółki obejmuje odpowiednio 4 542 tys. PLN. Na dzień bilansowy poprzedniego okresu sprawozdawczego suma środków pieniężnych Spółki obejmuje odpowiednio 10 120 tys. PLN.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania nie występują.

## NOTA 13 Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016
Liczba akcji w sztukach	40 800 000	40 400 000
Wartość nominalna akcji (tys. PLN/akcję)	0,05	0,05
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>2 040</b>	<b>2 020</b>



## Struktura kapitału podstawowego na dzień 31.12.2017 roku

Wyszczególnienie serii/emisji	Rodzaj akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji (w sztukach)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
Akcje serii A1	imiennie	uprzywilejowane co do głosu	8.200.000	410
Akcje serii A2	na okaziciela	zwykłe	2.000.000	100
Akcje serii B	imiennie	uprzywilejowane co do głosu	9.800.000	490
Akcje serii C1	imiennie	uprzywilejowane co do głosu	16.000.000	800
Akcje serii C2	na okaziciela	zwykłe	4.000.000	200
Akcje serii D	na okaziciela	zwykłe	800.000	40
<b>Razem</b>			<b>40 800 000</b>	<b>2 040</b>

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.

### Emisja akcji

W okresie sprawozdawczym w ramach realizacji programu opcji dla kadry zarządzającej uprawnione osoby objęły 400.000 sztuk akcji Serii D Spółki w kapitale podstawowym.

### Akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów ma 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	29,68%
Estater Sp. z o.o.	10 200 000	1 800 000	22 200 000	29,68%
MICHAŁ DZIUDA	7 200 000	800 000	15 200 000	20,32%
Cavatina Sp. z o.o.	4 800 000	1 600 000	11 200 000	14,97%
MIDVEST SP. Z O.O. S.K.	1 600 000	-	3 200 000	4,28%
Pozostali	-	800 000	800 000	1,07%
<b>Razem</b>	<b>34 000 000</b>	<b>6 800 000</b>	<b>74 800 000</b>	<b>100,00%</b>

## NOTA 14 Rezerwy i rozliczenia bierne

W okresie sprawozdawczym Grupa zwiększyła wynik o 555 tys. PLN z tytułu aktualizacji wartości rezerw z tytułu podatku odroczonego.

Ponadto w okresie sprawozdawczym Grupa dokonała następujących zmian w wartości rezerw:

Zmiany okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Rezerwy krótkoterminowe	Stan na 01.01.2017	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2017
Rezerwa z tytułu świadczeń pracowniczych	-	-	-	-
Rezerwa na sprawy sądowe	2 266	579	(94)	2 751
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>2 266</b>	<b>579</b>	<b>(94)</b>	<b>2 751</b>

Zmiany w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Rezerwy krótkoterminowe	Stan na 01.01.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2016
Rezerwa z tytułu świadczeń pracowniczych	759	-	(759)	-
Rezerwa na sprawy sądowe	1 445	1 195	(374)	2 266
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>2 204</b>	<b>1 195</b>	<b>(1 133)</b>	<b>2 266</b>

W 2017 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań, wiarytelności Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

## NOTA 15 Kredyty, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe

### 1. Wykaz oprocentowanych kredytów, pożyczek oraz pozostałych zobowiązań finansowych

**OKRES BIEŻĄCY** - dzień **31.12.2017**

Kredytodawca/Nr umowy Pożyczkodawca	Stopa procentowa	Wartość bilansowa 31.12.2017	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
<b>KREDYTY</b>				
Alior Bank- U0002588160059	WIBOR + marża	5 018	5 018	-
BS "Silesia"-001/16/369	WIBOR + marża	7 000	3 684	3 316
SGB-Bank S.A.-OBRKK/1/2017/45713	WIBOR + marża	20 866	7 466	13 400
SGB-Bank S.A.-OBRKK/11/2017/62063	WIBOR + marża	20 058	4 058	16 000
Alior Bank-U0003114418854	WIBOR + marża	38 225	155	38 071

Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	(674)	-	(674)
Koszty prowizji bankowych	(687)	-	(687)

#### POŻYCZKI

Murapol Invest Sp. z o.o. GDA S.K.A.	stała stopa	5 294	5 294	-
Partner S.A.	stała stopa	9 598	9 598	-
Murapol Projekt Sp.z o.o. DEWELOPER Sp.k.	stała stopa	6 056	6 056	-
Murapol Projekt Sp.zo.o.2 Sp.k.	stała stopa	14 160	14 160	-
Murapol Wola Sp.z o.o. Sp.k.	stała stopa	21 970	21 970	-
Murapol Invest GDA II Sp.k.	stała stopa	962	962	-
Abadon Real Estate S.A.	stała stopa	75 537	75 537	-
Murapol Projekt Sp.zo.o. 14 Sp.k.	stała stopa	15 657	15 657	-
Murapol Projekt Sp.z o.o.15 Sp.k.	stała stopa	12 003	12 003	-
Estateer Sp. z o.o.	stała stopa	10 084	10 084	-
Aoram Sp .z o.o.	stała stopa	38 788	-	38 788
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia		(2 100)	-	(2 100)
Koszty prowizji od pożyczek		(576)	-	(576)

#### OBLIGACJE

Obligacje (SERIA P)	WIBOR 3M+marża	30 279	30 279	-
Obligacje (SERIA R)	WIBOR 3M+marża	22 686	22 686	-
Obligacje (SERIA S)	Stąta stopa	45 585	-	45 585
Obligacje (SERIA T)	WIBOR 3M+marża	10 052	-	10 052
Obligacje (SERIA U)	WIBOR 3M+marża	5 025	-	5 025
Obligacje (SERIA W)	WIBOR 3M+marża	11 820	-	11 820
Obligacje (SERIA Z)	WIBOR 3M+marża	13 154	-	13 154
Obligacje (SERIA BA)	Stąta stopa	28 159	-	28 159
Obligacje (SERIA BB)	WIBOR 3M+marża	5 358	-	5 358
Obligacje (SERIA EA)	WIBOR 3M+marża	4 988	-	4 988
Koszty subskrypcji obligacji		(5 708)	(2 922)	(2 786)

#### LEASINGI

959 371 588

#### ROZRACHUNKI Z TYTUŁU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

541 541

<b>Razem</b>		<b>470 136</b>	<b>242 656</b>	<b>227 481</b>
--------------	--	----------------	----------------	----------------

W celu prawidłowej prezentacji danych w bilansie zaprezentowano RMK z tytułu nierozliczonych jeszcze prowizji od obligacji w kwocie 5 708 tys. PLN oraz kredytów w kwocie 710 tys. PLN oraz pożyczek w kwocie 576 tys. PLN

Kredyty i obligacje 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 i pożyczek zaciągniętych przez Spółkę:

1. kredyt w kwocie 25 000 tys. PLN zaciągnięty w dniu 28.02.2017 na finansowanie bieżącej działalności. W pierwszym półroczu spłacono kapitał kredytu w kwocie 4 200 tys. PLN. Kwota zobowiązania na dzień 31.12.2017 wynosi 20 800 tys. PLN.

Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka na nieruchomościach Grupy oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji Murapol S.A. do kwoty 37.500 tys. PLN,

2. kredyt w kwocie 5 000 tys. PLN zaciągnięty w dniu 05.06.2014 na finansowanie bieżącej działalności. Spłata kredytu zakończy się w dniu 26.09.2018. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej.

Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka, oświadczenie o poddaniu się egzekucji (Murapol SA poddaje się do egzekucji do kwoty 10 000 tys. PLN; Murapol Projekt Sp. z o.o. BBA Spółka Komandytowa poddaje się egzekucji do kwoty 7 500 tys. PLN), pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym oraz innych rachunków bankowych istniejących lub jakie zostaną otwarte w banku; poręczenie Murapol Projekt Sp. z o.o. BBA Spółka Komandytowa za zobowiązania udzielonego kredytu, cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, cesja cicha z wiarygodności przyszłych dotyczących sprzedaży lokali znajdujących się w nieruchomości w Gdańsku przy ul. Jabłoniowej 20, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu,

3. kredyt w kwocie 38 050 tys. PLN (wykorzystany z uzyskanego limitu w kwocie 45 000 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 pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Murapol S.A., hipoteka umowna na łączną kwotę 70.650 tys. pLN cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych realizowanych przez SPV, na rzecz których kredytobiorca udzielać będzie pożyczek, cesja praw i należności z tyt. umów pożyczek udzielonych przez kredytobiorcę na rzecz SPV, poręczenie każdej SPV na rzecz których Kredytobiorca udzieli pożyczek wypłaconych z kredytu, poręczenie Murapol Nowe Winogrady Sp. z o.o. Sp. K., poręczenie Murapol Projekt 26 Sp. z o.o., poręczenie Murapol Smidowicza Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego kredytobiorcy i poręczycieli,

4. 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 holding.

Spłata kredytu zakończy się w dniu 26.12.2019 r. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej. Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Murapol Projekt Sp. z o.o. 11 Sk. oświadczenie o poddaniu się

egzekucji GDPD Finanse Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w ŚBS SILESIA,

5. kredyt w kwocie 20 000 tys. PLN zaciągnięty w dniu 28.11.2017 na finansowanie realizacji inwestycji zlokalizowanej w Toruniu przy ulicy Strobanda 11 i 13. Spłata kredytu zakończy się w dniu 27.11.2020 r.

Zabezpieczeniem kredytu jest: pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Kredytobiorcy, pełnomocnictwo wierzytelności z rachunku bieżącego Kredytobiorcy prowadzonego w PLN, proporcjonalnie do udziału tego Banku w kredycie, oświadczenia Kredytobiorcy złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par 1 pkt 5 k. p. c. do kwoty 22.500 tys. PLN na rzecz BI, do kwoty 2.250 tys. PLN na rzecz Banku Udzielającego (BU)1 oraz do kwoty 5.250 tys. PLN na rzecz BU2, uprawniającego każdy z Banków do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 3 lat od daty ostatecznej spłaty kredytu, oświadczenia każdego właściciela/ użytkownika wieczystego nieruchomości złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na w trybie art. 777 par 1 pkt 6 k. p. c. do kwoty 22.500 tys. PLN na rzecz BI, do kwoty 2.250.000,00 PLN na rzecz BU1 oraz do kwoty 5.250 tys. PLN na BU2, uprawniającego każdy z Banków do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 3 lat od daty ostatecznej spłaty kredytu, hipoteki, 3 weksle in blanco wraz z deklaracją wekslową.

Poniżej przedstawiono pozostałe informacje na temat obligacji wyemitowanych przez spółkę:

- obligacje serii P o wartości nominalnej 100 PLN każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, obligacje serii P są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.
- obligacje serii R o wartości nominalnej 100 PLN każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, obligacje serii R są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.
- obligacje serii S o wartości nominalnej 1 000 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 1 000 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 1 000 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.

- obligacje serii W o wartości nominalnej 1 000 PLN każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zaewidencjonowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, obligacje serii W są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.
- obligacje serii Z o wartości nominalnej 1 000 PLN każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zaewidencjonowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, obligacje serii Z są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.
- obligacje serii BA o wartości nominalnej 1 000 PLN każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zaewidencjonowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, obligacje serii BA są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.
- obligacje serii BB o wartości nominalnej 1 000 PLN każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zaewidencjonowane w Domu Maklerskim Banku Ochrony Środowiska S.A., obligacje serii BB są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.
- obligacje serii EA o wartości nominalnej 1 000 PLN każda, z okresem wykupu 3-letnim, zostały zaewidencjonowane w Domu Maklerskim Banku Ochrony Środowiska S.A., obligacje serii EA są obligacjami niezabezpieczonymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach.

#### OKRES PORÓWNAWCZY - na dzień 31.12.2016

Kredytodawca/Nr umowy Pożyczkodawca	Stopa procentowa	Wartość bilansowa 31.12.2016	Zobowiązanie	
			krótkoterminowe	długoterminowe
<b>KREDYTY</b>				
Alior Bank- U0002588160059	WIBOR + marża	5 000	5 000	-
Alior Bank-U0003114418854	WIBOR + marża	24 696	-	24 696
BS "Silesia"-001/16/369	WIBOR + marża	7 000	-	7 000
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia		(174)	(24)	(150)
Koszty prowizji bankowych		(147)	(147)	-
<b>POŻYCZKI</b>				
Murapol Invest Sp.zo.o. GDA S.K.A.	stała stopa	5 096	5 096	-
Partner S.A.	stała stopa	14 345	14 345	-
Murapol Projekt Sp.zo.o. DEWELOPER Sp.k.	stała stopa	5 662	5 662	-
Murapol Projekt Sp.zo.o. 2 Sp.k.	stała stopa	24 720	24 720	-
Murapol Wola Sp.zo.o. Sp.k.	stała stopa	20 939	416	20 523
Murapol Invest GDA II Sp.k.	stała stopa	626	626	-
GPDP Finanse Sp. z o.o.	stała stopa	30 259	-	30 259

Wycena wg skorygowanej ceny nabycia		(364)	(494)	(130)
<b>OBLIGACJE</b>				
Obligacje (SERIA P)	WIBOR 3M+marża	30 323	323	30 000
Obligacje (SERIA R)	WIBOR 3M+marża	22 764	278	22 486
Obligacje (SERIA S)	Stała stopa	45 895	895	45 000
Obligacje (SERIA T)	WIBOR 3M+marża	10 106	106	10 000
Obligacje (SERIA U)	WIBOR 3M+marża	5 054	54	5 000
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia		(4 602)	(1 994)	(2 607)
Koszty prowizji od pożyczek		(590)		(590)
<b>LEASINGI</b>				
		328	164	164
<b>ROZRACHUNKI Z TYTUŁU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH</b>				
		435	435	-
<b>Razem</b>		<b>247 370</b>	<b>55 458</b>	<b>191 912</b>

## 2. Struktura zapadalności zobowiązań finansowych

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa zobowiązania na dzień 31.12.2017	Wartość bilansowa zobowiązania na dzień 31.12.2016
<i>Kredyty, w tym</i>	89 806	36 375
<b>Kredyty krótkoterminowe</b>	<b>20 381</b>	<b>4 828</b>
<b>Kredyty długoterminowe, w tym:</b>	<b>69 425</b>	<b>31 547</b>
- płatne powyżej 1 roku do 2 lat	58 575	3 492
- płatne powyżej 2 lat do 5 lat	10 850	28 055
- płatne powyżej 5 lat	-	-
<i>Pożyczki, w tym</i>	207 433	101 282
<b>Pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>171 320</b>	<b>50 370</b>
<b>Pożyczki długoterminowe w tym:</b>	<b>36 113</b>	<b>50 912</b>
- płatne powyżej 1 roku do 2 lat	-	50 912
- płatne powyżej 2 lat do 5 lat	36 113	-
- płatne powyżej 5 lat	-	-
<i>Obligacje, w tym</i>	171 398	108 950
<b>Obligacje krótkoterminowe</b>	<b>50 043</b>	-
<b>Obligacje długoterminowe, w tym:</b>	<b>121 355</b>	<b>108 950</b>
- płatne powyżej 1 roku do 2 lat	59 739	51 943
- płatne powyżej 2 lat do 5 lat	61 616	57 007
- płatne powyżej 5 lat	-	-
<i>Leasing, w tym</i>	959	328
<b>Leasing krótkoterminowy</b>	<b>371</b>	<b>164</b>
<b>Leasing długoterminowy, w tym:</b>	<b>588</b>	<b>164</b>

- płatne powyżej 1 roku do 2 lat	588	164
- płatne powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
- płatne powyżej 5 lat	-	-
<i>Instrumenty dłużne, w tym</i>	<i>541</i>	<i>435</i>
<b>Instrumenty dłużne krótkoterminowe</b>	<b>541</b>	<b>435</b>
<b>Instrumenty dłużne długoterminowe, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- płatne powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
- płatne powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
- płatne powyżej 5 lat	-	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>470 136</b>	<b>247 370</b>

### 3. Zobowiązania finansowe w podziale na waluty

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017		na dzień 31.12.2016	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	-	470 136	-	247 370
EUR	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>470 136</b>	<b>-</b>	<b>247 370</b>

## NOTA 16 Leasing

### 1. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego

Na dzień bilansowy przyszłe minimalne opłaty oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco z tytułu umów leasingu finansowego przedstawiają się następująco:

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego	na dzień 31.12.2017		na dzień 31.12.2016	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
Płatne w okresie do 1 roku	371	403	164	179
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	588	642	165	178
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>959</b>	<b>1 045</b>	<b>328</b>	<b>357</b>

### 2. Zobowiązania z tytułu umów leasingu operacyjnego

Na dzień 31.12.2017 roku Grupa Kapitałowa nie jest stroną żadnych istotnych umów leasingu operacyjnego.



## NOTA 17 Zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>8 048</b>	<b>15 832</b>
<b>Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego</b>	-	-
<b>Rozliczenia międzyokresowe bierne</b>	<b>5 395</b>	<b>769</b>
<b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym</b>	<b>46 921</b>	<b>44 335</b>
z tytułu wynagrodzeń	97	50
z tytułu podatków (poza CIT)	25	93
zobowiązania z tyt. ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	80	34
Zobowiązania ze spółkami wewnątrz holdingu z tyt. zaliczek od klientów	34 477	34 478
zobowiązania z tytułu zakupu udziałów	-	6 500
inne	12 242	3 180
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>60 364</b>	<b>60 937</b>

Zarząd Spółki uważa, że wartość księgowa zobowiązań jest zbliżona do ich wartości godziwej. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 7 do 360 dni.

Struktura wiekowania zobowiązań handlowych	kwota zobowiązań
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wartość netto:</b>	<b>8 048</b>
<b>w tym po terminie płatności</b>	<b>2 958</b>
do 30 dni po terminie płatności	169
od 31 do 60 dni po terminie płatności	72
od 61 do 90 dni po terminie płatności	28
od 91 do 180 dni po terminie płatności	318
od 181 do 365 dni po terminie płatności	1 930
powyżej 365 dni po terminie	442
<b>w tym przed terminem płatności</b>	<b>5 090</b>
do 30 dni przed terminem płatności	3 600
od 31 do 60 dni przed terminem płatności	849
od 61 do 90 dni przed terminem płatności	-
od 91 do 180 dni przed terminem płatności	642
od 181 do 365 dni przed terminem płatności	-
powyżej 365 dni przed terminem płatności	-
<b>Wartość należności handlowych brutto</b>	<b>8 048</b>

## NOTA 18 Podatek dochodowy

### 1. Bieżący podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego	na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>121 563</b>	<b>158 853</b>
Z uwzględnieniem działalności zaniechanej	(1 773)	-
<b>Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto, a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów):</b>	<b>(119 790)</b>	<b>(151 073)</b>
- z tytułu trwałych różnic (dodatnich)	92 607	75 369
- z tytułu trwałych różnic (ujemnych)	(216 433)	(227 726)
- z tytułu przejściowych różnic (dodatnich)	6 638	5 552
- z tytułu przejściowych różnic (ujemnych)	(2 602)	(4 269)
rozliczenie strat z lat ubiegłych	-	(7 714)
zysk/strata w spółkach powiązanych	-	(66)
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Podatek dochodowy według stawki 19%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Rachunek zysków i strat</i>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	-
Odroczony podatek dochodowy	577	(456)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>577</b>	<b>(456)</b>

### 2. Odroczony podatek dochodowy

Wyszczególnienie	Bilans		Rachunek zysków i strat	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego, w tym</b>				
- kredyty kapitalizowane na zapasach ( towary i produkcja w toku)	73	77	(4)	(11)
- odsetki naliczone	693	341	352	(702)
- kary umowne	76	71	4	33
- wycena Podbeskidzia	-	230	(230)	(359)
- różnica pomiędzy amortyzacją podatkową a bilansową	217	165	52	26

- szacunek przychodu z tytułu rekalkulacji usług zarządczych i innych	1 293	1 036	258	1 036
- szacowany przychód z tytułu wywłaszczenia nieruchomości gruntowych	266	299	(33)	-
- pozostałe rezerwy	561	405	156	(27)
<b>Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>3 178</b>	<b>2 623</b>	<b>555</b>	<b>(3)</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego, w tym</b>				
- naliczone niezapłacone odsetki	1 946	1 603	343	886
- wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne płatne w następnych okresach	14	16	(2)	(182)
- pozostałe aktywo	1 137	690	447	(80)
- odpisy aktualizujące zapasy	1 604	2 144	(541)	228
- odpisy aktualizujące należności	931	813	117	254
- szacowany przychód z tytułu wywłaszczenia nieruchomości gruntowych	266	299	(33)	-
- straty z lat ubiegłych	2 310	1 172	1 138	(1 466)
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>8 206</b>	<b>6 737</b>	<b>1 468</b>	<b>(359)</b>
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	3 178	2 623	X	X
Aktywa netto z tytułu podatku odroczonego	8 206	6 737	X	X

W związku z tym, iż na podstawie MSSF 10 Murapol S.A. jest jednostką inwestycyjną, podmiot zależny Polski Deweloperski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty nie podlega konsolidacji, a certyfikaty posiadane przez Spółkę w tym podmiocie oraz pozostałych FIZ-ach, 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 31.12.2017 r., taka rezerwa wyniosłaby 853 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 wyceny FIZ,

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 odroczony od wyceny certyfikatów uczestnictwa. Na dzień 31.12.2017 r. taka rezerwa wyniosłaby 73 381 tys PLN.

## NOTA 19 Przychody operacyjne

### 1. Przychody ze sprzedaży

W okresie sprawozdawczym Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży zgodnie z poniższą tabelą

Przychody ze sprzedaży	za okres	
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
<b>Przychody ze sprzedaży produktów, w tym</b>	<b>823</b>	<b>1 308</b>
sprzedaż wyrobów (mieszkań)	823	1 308
<b>Przychody ze sprzedaży usług, w tym</b>	<b>34 926</b>	<b>59 896</b>
usługi pozostałe,	-	6 322
przychody ze sprzedaży usług zarządzania	34 926	53 574
<b>Przychody ze sprzedaży towarów, w tym:</b>	-	-
towary	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>10 052</b>	<b>2 387</b>
<b>Razem, w tym:</b>	<b>45 801</b>	<b>63 591</b>
sprzedaż krajowa	45 801	63 591
od jednostek powiązanych	34 876	53 830

Różnica w pozycji: przychody ze sprzedaży usług w okresie porównawczym wynika z zmiany prezentacji. Zmiana prezentacji jest konsekwencją zakwalifikowania na dzień 31.12.2017 roku, inwestycji w GPDP Finanse Sp.z o.o. jako działalność zaniechaną. W związku z tym w okresie porównawczym przychody ze sprzedaży usług z tej inwestycji zostały przekwalifikowane do działalności zaniechanej.

### 2. Zyski/straty z inwestycji

W okresie sprawozdawczym Spółka uzyskała następujące zyski/straty z inwestycji:

Zyski/straty z inwestycji w podziale na kategorie aktywów	za okres	
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>133 746</b>	<b>156 861</b>
Zyski z inwestycji	156 859	189 350
Straty z inwestycji	(23 113)	(32 489)
<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	<b>(1)</b>	<b>54</b>
Zyski z inwestycji	-	54
Straty z inwestycji	(1)	-

<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>(384)</b>	<b>(31)</b>
Zyski z inwestycji	10 052	2 387
Straty z inwestycji	(10 436)	(2 418)
<b>Razem</b>	<b>133 360</b>	<b>156 884</b>

Różnica w pozycji: zyski/straty z inwestycji w okresie porównawczym wynika z zmiany prezentacji. Zmiana prezentacji jest konsekwencją zakwalifikowania na dzień 31.12.2017 roku, inwestycji w GPDP Finanse Sp.z o.o. jako działalność zaniechaną. W związku z tym w okresie porównawczym straty z tej inwestycji w kwocie 14 010 tys. PLN zostały przekwalifikowane do działalności zaniechanej.

### 3. Pozostałe przychody operacyjne

W okresie sprawozdawczym Spółka uzyskała następujące pozostałe przychody operacyjne:

Pozostałe przychody operacyjne	za okres	
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk ze zbycia środków trwałych	(6)	10
Otrzymane odszkodowania	22	98
Przychody z tytułu kar umownych	38	191
Zwrot z tytułu podatków	-	7
Odwrocenie odpisu aktualizującego należności	450	561
Odwrocenie odpisu aktualizującego zapasy	-	99
Pozostałe przychody operacyjne z tytułu refaktur	5 158	1 945
Inne	1 085	1 413
<b>Razem</b>	<b>6 746</b>	<b>4 325</b>

## NOTA 20 Koszty operacyjne

### 1. Koszt własny sprzedaży

W okresie sprawozdawczym Spółka poniosła koszty zgodnie z poniższą tabelą

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
<b>Koszt własny sprzedaży, w tym</b>	<b>35 549</b>	<b>48 365</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	870	1 521
Koszt własny sprzedanych usług	24 242	44 359
Koszt własny ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych i innych inwestycji długoterminowych	10 436	2 418
Koszt sprzedanych towarów	-	68
<b>Razem koszty własne sprzedaży</b>	<b>35 549</b>	<b>48 365</b>

## 2. Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Amortyzacja	1 237	1 233
Zużycie materiałów i energii	603	595
Usługi obce	30 519	38 810
Podatki i opłaty	1 310	1 068
Wynagrodzenia	6 931	13 099
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	279	2 092
Pozostałe koszty rodzajowe	5 804	11 167
<b>Razem koszty własne sprzedaży</b>	<b>46 682</b>	<b>68 065</b>

## 3. Pozostałe koszty operacyjne

W okresie sprawozdawczym Spółka poniosła pozostałe koszty operacyjne zgodnie z poniższą tabelą:

Pozostałe koszty operacyjne	za okres	
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Odpis aktualizujący zapas wyrobów	-	6
Odpis aktualizujący należności	711	2 432
Kary odszkodowania	154	160
Darowizny	161	155
Koszty postępowania sądowego	-	526
Pozostałe koszty operacyjne z tytułu refaktur	5 174	1 937
Rezerwa na koszty spraw sądowych	579	1 183
Inne	1 679	966
<b>Razem</b>	<b>8 458</b>	<b>7 366</b>

## 4. Koszty zatrudnienia

W okresie sprawozdawczym Spółka poniosła pozostałe koszty zatrudnienia zgodnie z poniższą tabelą:

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wynagrodzenia	2 994	13 858
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	149	1 777
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu	3 937	3 181
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	130	316
<b>Razem</b>	<b>7 210</b>	<b>19 131</b>

## NOTA 21 Przychody i koszty finansowe

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
<b>Przychody finansowe, w tym</b>	<b>9 765</b>	<b>8 420</b>
Odsetki	5 099	3 683
Dodatnie różnice kursowe	178	126
Umorzenie pożyczki w związku z likwidacją spółki celowej	1 827	3 252
Inne	2 662	1 359
<b>Koszty finansowe, w tym</b>	<b>25 547</b>	<b>15 114</b>
Koszty z tytułu odsetek kredytów i pożyczek	13 457	6 539
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	9 224	6 735
Koszty z tytułu odsetek leasingu	30	52
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań	66	80
Ujemne różnice kursowe	321	178
Koszty z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	328	500
Koszty rozliczenia dyskonta od obligacji	1 344	326
Pozostałe koszty finansowe	776	705
<b>Razem przychody (koszty) finansowe netto</b>	<b>(15 782)</b>	<b>(6 695)</b>

Różnica w pozycji: odsetki od pożyczek i kredytów w okresie porównawczym wynika z zmiany prezentacji. Zmiana prezentacji jest konsekwencją zakwalifikowania na dzień 31.12.2017 roku, inwestycji w GPDP Finanse Spz o.o. jako działalność zaniechaną. W związku z tym w okresie porównawczym koszty odsetek od pożyczki z tej inwestycji w kwocie 581 tys. PLN zostały przekwalifikowane do działalności zaniechanej.

## NOTA 22 Pozycje przychodów, kosztów, zysków/strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych w 2017 roku

Wyszczególnienie	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności	Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Razem
<b>Pożyczki udzielone</b>	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	-	4 624	-	4 624
Skorygowana cena nabycia	-	-	(39)	-	(39)

<b>Należności handlowe</b>	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące należności	-	-	(617)	-	(617)
<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	-	-	-	-	-
Przychody z inwestycji	-	-	-	-	-
Koszty z inwestycji	(1)	-	-	-	(1)
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	-	-	-	-	-
Przychody z inwestycji	-	156 859	-	-	156 859
Koszty z inwestycji	-	(23 113)	-	-	(23 113)
<b>Zobowiązania handlowe</b>	-	-	-	-	-
Koszty z tytułu odsetek	-	-	-	(1)	(1)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	-	-	-	-	-
Koszty z tytułu odsetek	-	-	-	(9 224)	(9 224)
Skorygowana cena nabycia	-	-	-	136	136
<b>Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek</b>	-	-	-	-	-
Koszty z tytułu odsetek	-	-	-	(13 457)	(13 457)
Przychód z tytułu umorzenia pożyczki	-	-	-	1 679	1 679
Skorygowana cena nabycia	-	-	-	1 131	1 131
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	-	-	-	-	-
Koszty z tytułu odsetek	-	-	-	(30)	(30)
<b>Instrumenty pochodne (transakcje IRS, opcje CAP)</b>	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu wyceny instrumentów	-	-	-	147	147
Koszty z tytułu wyceny instrumentów	-	-	-	(328)	(328)
<b>Razem</b>	<b>(1)</b>	<b>133 746</b>	<b>3 969</b>	<b>(19 947)</b>	<b>117 766</b>

## NOTA 23 Działalność zaniechana

W dniu 24 stycznia 2018 r. została podjęta przez Murapol S.A. decyzja w przedmiocie wszczęcia procedury przewidzianej w treści art. 516 K.S.H., polegającej na połączeniu w trybie uproszczonym spółki GPDP Finanse Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, jako spółki zależnej z Murapol S.A. poprzez przeniesienie całego majątku GPDP Finanse. W wyniku tej decyzji, aktywa i pasywa związane z inwestycją w GPDP Finanse Sp. z o.o. wyodrębniono do działalności zaniechanej.



## 1. Główne grupy aktywów i zobowiązań zakwalifikowanych do działalności zaniechanej

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa Trwałe</b>	<b>32 039</b>	-
aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	32 039	-
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>629</b>	-
Należności z tytułu towarów i usług	629	-
<b>Razem aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia</b>	<b>32 668</b>	-
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>29 677</b>	-
Długoterminowe kredyty i pożyczki	29 677	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	-	-
<b>Razem zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia</b>	<b>29 677</b>	-
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>2 991</b>	-

## 2. Zysk netto z działalności zaniechanej

Wyszczególnienie	za okres	
	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
<b>Przychody operacyjne</b>	<b>520</b>	<b>(13 754)</b>
przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	520	255
zyski/straty z inwestycji	-	(14 010)
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>(364)</b>	<b>(189)</b>
koszt własny sprzedanych wyrobów i usług	(364)	(189)
<b>ZYSK/STRATA Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>156</b>	<b>(13 943)</b>
<b>PRZYCHODY / KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>(1 929)</b>	<b>(581)</b>
koszty finansowe z tytułu odsetek od pożyczek	(1 929)	(581)
<b>ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM Z DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ</b>	<b>(1 773)</b>	<b>(14 525)</b>
Podatek dochodowy	337	98
<b>ZYSK NETTO Z DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ</b>	<b>(1 436)</b>	<b>(14 427)</b>

### 3. Przepływy pieniężne z działalności zaniechanej

Wyszczególnienie	za okres	
	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6 171)	(9 500)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 510)	-
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ</b>	<b>(8 681)</b>	<b>(9 500)</b>

W związku z decyzją połączenia Murapol S.A. przejmie cały majątek spółki GPDP Finanse Sp. z o.o., w tym dojdzie do wzajemnego rozliczenia pożyczek (Murapol S.A. posiada zobowiązanie z tyt. pożyczki od GPDP Finanse Sp. z o.o.). Z tego względu aktywa w postaci posiadanych udziałów i pasywa w postaci zobowiązania z tyt. pożyczki otrzymanej od GPDP Finanse Sp. z o.o., dotyczących działalności zaniechanej zaprezentowano jako aktywa netto.

### NOTA 24 Zysk przypadający na jedną akcję

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

Zysk	za okres	
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk netto okresu danego roku dla celów wyliczenia zysku na jedną akcję podlegający podziałowi między akcjonariuszy jednostki dominującej	120 703	143 970
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	40 700 000	40 300 000
<b>Zysk netto przypadający na jedną akcję danego roku podlegający podziałowi między akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>2,97</b>	<b>3,57</b>
<b>Efekt rozwodnienia potencjalnej liczby akcji zwykłych:</b>		
Opcje na akcje	400 000	400 000
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego na jedną akcję)	41 100 000	40 700 000
<b>Rozwodniony Zysk netto na jedną akcję zwykłą przypadający na jednostkę dominującą</b>	<b>2,94</b>	<b>3,54</b>

## NOTA 25 Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie, w oparciu o stosunek pracy, w Spółce kształtowało się następująco:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017</b>
Kadra kierownicza	4
Specjaliści	1
Pozostali pracownicy	6
<b>Razem</b>	<b>11</b>

## NOTA 26 Zobowiązania warunkowe oraz niewykazywane zobowiązania umowne

<b>Zobowiązania z tytułu umów przedwstępnych na zakup gruntów</b>	<b>Wartość netto na dzień 31.12.2017</b>
krótkoterminowe - płatne do 1 roku	54 743
długoterminowe - płatne powyżej 1 roku	26 100
<b>Razem</b>	<b>80 843</b>

<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>Wartość na dzień 31.12.2017</b>
Weksle dotyczące zabezpieczenia zobowiązań kredytowych	47 800
Poręczenia - dotyczące zobowiązań handlowych na rzecz spółek zależnych	40 483
Poręczenia spłaty zobowiązań z Umowy o finansowanie dostawców	99 300
Poręczenia dotyczące zobowiązań kredytowych	16 367
Poręczenia udzielone - do umów leasingowych na rzecz spółek zależnych	68
Poręczenie dotyczące umów sprzedaży wierzytelności, umów gwarancyjnych	266 987
Gwarancje	2 355
<b>Razem zobowiązania warunkowe</b>	<b>473 360</b>

Ze względów praktycznych nie zostały ujawnione czynniki niepewności co do rozłożenia w czasie poszczególnych zobowiązań warunkowych.

## NOTA 27 Cele i zasady zarządzaniem 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 Grupy Kapitałowej. Grupa Kapitałowa 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 Spółkę 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.

### 1. Rodzaje ryzyk

#### *Ryzyko kursowe*

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

#### *Ryzyko kredytowe*

Głównymi aktywami finansowymi posiadanyymi 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 posiadanyymi 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 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 na podstawie przeszłych doświadczeń oraz oceny aktualnej sytuacji ekonomicznej.

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

#### 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.

#### Ryzyko stopy procentowej (zobowiązania finansowe)

Spółka korzysta z finansowania zewnętrznego poprzez długi i krótkoterminowe kredyty bankowe, pożyczki oraz emisję obligacji. Oprocentowanie kredytów i obligacji jest zmienne i jest uzależnione od stóp procentowych obowiązujących na rynku międzybankowym takich jak WIBOR. W związku z powyższym spółka narażona jest na ryzyko zmiany stóp procentowych, co może wpłynąć na zwiększenie kosztów zaciągniętych zobowiązań finansowych.

Wyszczególnienie	< 1 rok	1-5 lat	> 5 lat	Razem
<i>Zobowiązania finansowe w podziale na kategorie wiekowe według stanu na dzień 31.12.2017</i>				
Oprocentowanie stałe	171 691	110 444	-	282 136
Oprocentowanie zmienne	70 423	117 036	-	187 460
<i>Zobowiązania finansowe w podziale na kategorie wiekowe według stanu na dzień 31.12.2016</i>				
Oprocentowanie stałe	51 028	93 133	-	144 162
Oprocentowanie zmienne	5 435	97 774	-	103 209

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

## 2. Analiza wrażliwości stopy procentowej

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).

Wyszczególnienie	zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	wpływ na wynik finansowy brutto
<i>Rok zakończony 31.1.2017</i>		
PLN	1%	(1 875)

EUR	+x%	-
USD	+x%	-
PLN	-1%	1 875
EUR	-x%	-
USD	-x%	-
<i>Rok zakończony 31.12.2016</i>		
PLN	1%	(1 032)
EUR	+x%	-
USD	+x%	-
PLN	-1%	1 032
EUR	-x%	-
USD	-x%	-
<b>Razem</b>		

## NOTA 28 Informacje o łącznej wartości wynagrodzeń i nagród 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 w spółce		wynagrodzenie w poprzednim okresie sprawozdawczym w spółce	
		w jednostkach powiązanych		w jednostkach powiązanych
MICHAŁ SAPOTA	60	100	60	22
NIKODEM ISKRA	72	54	72	-
LESZEK KOŁODZIEJ	24	-	12	-
MICHAŁ FEIST	14	48	-	-
IWONA SROKA	-	-	-	-
ROBERT DOBROWOLSKI	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>170</b>	<b>202</b>	<b>144</b>	<b>22</b>

## Rada Nadzorcza Spółki

Osoba	wynagrodzenie w okresie sprawozdawczym		wynagrodzenie w poprzednim okresie sprawozdawczym	
	w spółce	w jednostkach powiązanych	w spółce	w jednostkach powiązanych
MICHAŁ DZIUDA	-	-	72	-
WIESŁAW CHOLEWA	96	66	64	-
LESZEK KOŁODZIEJ	36	32	40	-
RAFAŁ MALARZ	40	49	16	-
ARTUR OLEJNIK	16	20	8	-
ARTUR RYBA	8	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>196</b>	<b>168</b>	<b>200</b>	<b>-</b>

Osoby zarządzające spółką Murapol s.a. oraz zasiadające w organie nadzorczym w roku sprawozdawczym świadczyły usługi w ramach umów cywilnoprawnych na rzecz Murapol s.a. oraz podmiotów z Grupy.

### Warunki i zasady programu opcje 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 warranty 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. Przysługujące 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 31.12.2017r. wartość ujęta w księgach wynosi 3 937 tys. PLN.

## NOTA 29 Dywidendy wypłacone

Za 2017 r. została wypłacona dywidenda za 2016 w wysokości:

<b>Akcjonariusze</b>	<b>Dywidenda (w tys.PLN)</b>
<i>Akcje pozostałe</i>	
MICHAŁ DZIUDA	5 050
„MIDVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ” S. K. A.	1 010
CAVATINA SP. Z O.O.	4 040
PREDICTO SP. Z O.O.	7 574
ESTATER SP. Z O.O.	7 574
<i>Akcje zwykłe</i>	
MICHAŁ SAPOTA	168
NIKODEM ISKRA	84
<b>Razem</b>	<b>25 500</b>

Spółka w 2017 roku wypłaciła dywidendę za 2016 rok w wysokości 25 500 tys. PLN (0,63 PLN na akcję).

W roku 2017 została wypłacona zaliczkowa dywidenda za 2017r. w wysokości:

<b>Akcjonariusze</b>	<b>Dywidenda (w tys.PLN)</b>
<i>Akcje pozostałe</i>	
MICHAŁ DZIUDA	1 961
„MIDVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ” S. K. A.	392
CAVATINA SP. Z O.O.	1 569
PREDICTO SP. Z O.O.	2 941
ESTATER SP. Z O.O.	2 941



*Akcje zwykłe*

MICHAŁ SAPOTA	131
NIKODEM ISKRA	65
<b>Razem</b>	<b>10 000</b>

Spółka w 2017 roku wypłaciła zaliczkę na dywidendę za 2017 rok w wysokości 10 000 tys. PLN (0,25 PLN na akcję).

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

<b>Akcjonariusze</b>	<b>Dywidenda (w tys.PLN)</b>
<i>Akcje pozostałe</i>	
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>

Spółka w 2016 roku wypłaciła dywidendę za 2015 rok w wysokości 6 683 tys. PLN (0,17 PLN na akcję).

Dnia 04.04.2017 r. aktem notarialnym nr Repetytorium A Nr 1756/2017, na mocy uchwały nr 15/04/2017 postanowiono utworzyć, w ramach kapitałów własnych Spółki, kapitał rezerwowi przeznaczony na wypłatę zaliczek na poczet dywidendy w kwocie 35 700 tys. PLN.

## NOTA 30 Transakcje jednostki dominującej z podmiotami konsolidowanymi i niekonsolidowanymi

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>za okres</b>	
	<b>od 01.01.2017 do 31.12.2017</b>	<b>od 01.01.2016 do 31.12.2016</b>
Zyski z inwestycji w podmiotach powiązanych	95 502	91 977
Przychody operacyjne (z sprzedaży towarów, usług zarządczych i innych)	47 223	53 830
Przychody finansowe z tytułu odsetek	5 026	3 581
Zakupy usług	22 465	15 918

Koszty finansowe z tytułu odsetek	10 721	4 785
Należności handlowe	26 709	18 762
Zobowiązania handlowe	(4 944)	(11 445)
Pozostałe rozrachunki	(44 955)	(35 557)
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	102 096	63 662
Zadłużenie z tytułu otrzymanych pożyczek	(239 786)	(101 514)

Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	za okres	
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wynagrodzenia brutto	736	366
Płatności w formie akcji własnych	3 937	3 181
<b>Razem</b>	<b>4 673</b>	<b>3 547</b>

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 pkt. e) i f).

Transakcje z jednostkami powiązаныmi dokonywane są na warunkach rynkowych.

## NOTA 31 Zdarzenia po dacie bilansu

Do istotnych zdarzeń, zaistniałych po dniu bilansowym zaliczyć można :

- 08.01.2018 r. - emisja i przydział przez Murapol S.A. 4 988 obligacji na okaziciela serii EA o łącznej wartości 4 988 tys. PLN.

- 11.01.2018 r. – publikacja informacji nt. utrzymania ratingu kredytowego na niezmiennym poziomie „BB” z perspektywą stabilną. Okresowej weryfikacji ratingu dokonała agencja ratingowa EuroRating Sp. z o.o. Rating kredytowy odzwierciedla ocenę ryzyka kredytowego według skali ratingowej stosowanej przez Agencję i jest ogólną oceną wiarygodności kredytowej Murapol S.A. oraz dotyczy ryzyka kredytowego jego niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań finansowych.
- 24.01.2018 r. - wszczęcie procedury połączenia w trybie uproszczonym spółki GPDP Finanse Sp. z o.o. z Murapol S.A. poprzez przeniesienie całego majątku GPDP Finanse Sp. z o.o. na Murapol S.A.
- 30.01.2018 r. – zawarcie umowy z Alior Bank S.A. zmieniającej umowę kredytową na warunkach odnawialnego limitu wierzytelności z dnia 08.08.2016 r., na podstawie której przyznano kredyt do kwoty 95 000 tys. PLN.
- 08.02.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol S.A. 3 322 obligacji na okaziciela serii GA o łącznej wartości 3 322 tys. PLN.
- 09.03.2018 r. – emisja i przydział przez Murapol S.A. 23 300 obligacji na okaziciela serii HA o łącznej wartości 23 300 tys. PLN.
- 26.03.2018 r. - emisja i przydział przez Murapol S.A. 5 261 obligacji na okaziciela serii IA o łącznej wartości 5 261 tys. PLN.
- 26.03.2018 r. - emisja i przydział przez Murapol S.A. 9 617 obligacji na okaziciela serii KA o łącznej wartości 9 617 tys. PLN.
- 30.03.2018 - emisja i przydział przez Murapol S.A. 5 336 obligacji na okaziciela serii JA o łącznej wartości 5 336 tys. PLN.

## NOTA 32 Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Mocą Uchwały nr B/02/09/2017 z dnia 05.09 2017 roku Rada Nadzorcza Murapol S.A., zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, podjęła decyzję o wyborze podmiotu uprawnionego do badania i przeglądu sprawozdań finansowych oraz innych usług dotyczących sprawozdań finansowych lub skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Wybrany podmiot – Spółka Poland Audit Services Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3790, przeprowadził przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku. Jak również przeprowadzi badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku.

Wynagrodzenie za przeprowadzone prace wynosi:

- za przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 30.06.2017 r. wraz ze sporządzeniem raportu z badania: 22.000 PLN;
- za przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 30.06.2017 r. wraz ze sporządzeniem raportu z badania: 18.000 PLN;
- za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 31.12.2017 r. wraz ze sporządzeniem opinii i raportu z badania: 48.000 PLN;
- za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01.01 do 31.12.2017 r. wraz ze sporządzeniem opinii i raportu z badania: 18.000 PLN.

Podpis osoby  
sporządzającej  
Sprawozdanie  
Finansowe

Agnieszka Wiśniewska  
Dyrektor Finansowy

podpis

Nikodem Iskra  
Prezes Zarządu

podpis

Podpisy  
Członków  
Zarządu

Michał Feist  
Wiceprezes Zarządu

podpis

Iwona Sroka  
Członek Zarządu

podpis

Robert Dobrowolski  
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)