

ATLAS ESTATES LIMITED
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2013 R.

Atlas Estates Limited
Martello Court
Admiral Park
St Peter Port
Guernsey GY1 3HB
Company number: 44284

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

3	Wstęp
4	Wybrane dane finansowe
5	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
9	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
20	Opis portfela nieruchomości
22	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
23	Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla – Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
24	Sprawozdanie Rady Dyrektorów
34	Raport w sprawie wynagrodzeń
37	Oświadczenia Rady Dyrektorów
38	Raport niezależnego biegłego rewidenta
39	Sprawozdanie finansowe
45	Stosowane zasady rachunkowości
55	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
90	Główne jednostki zależne oraz spółki joint venture

ATLAS ESTATES LIMITED

Wstęp

Atlas Estates Limited („Atlas” lub „Spółka”) jest spółką inwestycyjną zamkniętą wpisaną do rejestru na wyspie Guernsey, inwestującą w nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Akcje Spółki zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie 12 lutego 2008 r.

Spółka i jej jednostki zależne („Grupa”) prowadzą działalność inwestycyjną głównie na rynku nieruchomości w Polsce. Obecnie Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Aktywa Spółki są zarządzane przez Atlas Management Company Limited („AMC”), spółkę skupiającą swoją działalność na zarządzaniu portfelem nieruchomości Grupy. AMC zapewnia Grupie zespół menedżerów dysponujący doświadczeniem i dogłębną znajomością procesów inwestycyjnych na rynku nieruchomości oraz działalności deweloperskiej. AMC posiada w szczególności ugruntowane doświadczenie w zarządzaniu działalnością inwestycyjną i deweloperską oraz nieruchomościami w krajach Europy Środkowej i Wschodniej.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Rok zakończony 31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Przychody	68 261	43 159
Zysk brutto ze sprzedaży	22 636	15 078
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(892)	(19 537)
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	10 385	(12 965)
Zysk/ (strata) brutto	4 331	(10 053)
Zysk/ (strata) za okres	3 727	(13 021)
Zysk przypisany/ (strata przypisana) akcjonariuszom Jednostki Dominującej	3 727	(13 149)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	26 753	14 666
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 811)	87
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(17 962)	(11 608)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	6 797	3 583
Aktywa trwałe	242 701	239 280
Aktywa obrotowe	56 589	85 177
Aktywa ogółem	299 890	325 157
Zobowiązania krótkoterminowe	(47 612)	(163 545)
Zobowiązania długoterminowe	(175 981)	(87 898)
Zobowiązania ogółem	(223 593)	(251 443)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	76 297	73 714
Liczba akcji wyemitowanych	46 852 014	46 852 014
Podstawowy zysk/ (strata) na akcję (w eurocentach)	8,0	(28,1)
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	1,6	1,6
Skorygowana wartość aktywów netto (w tys. EUR) (2)	98 477	102 536
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,1	2,2

(1) „Podstawowa wartość aktywów netto” stanowi wartość aktywów netto wykazaną w skonsolidowanym bilansie.

(2) „Skorygowana wartość aktywów netto” obejmuje zyski (pomniejszone o podatek odroczone) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie wg ich wartości godziwej.

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu skonsolidowane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

Biorąc pod uwagę warunki panujące obecnie na rynkach finansowych, priorytetem jest dla nas poprawa płynności i uzyskanie dostępu do kapitału. Osiągnięcie obydwóch tych celów ma szczególne znaczenie dla Grupy, ponieważ stanowi podstawę działań podejmowanych w celu ukończenia obecnie realizowanych inwestycji, a jednocześnie sprzyja rozwojowi prowadzonej działalności.

Mimo trudnych warunków prowadzenia działalności Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

- inwestycje mieszkaniowe realizowane obecnie przez Grupę w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego*, *Concept House* i *Capital Art Apartments - etap III i IV*) znakomicie wychodzą naprzeciw utrzymującemu się popytowi na wysokiej jakości powierzchnię mieszkaniową, o czym świadczy wysoki poziom sprzedaży i przedsprzedaży (zob. „Raport Zarządzającego Nieruchomościami”, str. 14). W kwietniu i lipcu 2013 r. Grupa z powodzeniem ukończyła budowę dwóch wspomnianych wyżej inwestycji (odpowiednio, *Concept House* i *Apartamenty przy Krasińskiego*), dzięki czemu wykazała znaczny zysk brutto ze sprzedaży apartamentów 2013 r., w wysokości 9,1 mln EUR.
- sukces w segmencie deweloperskim ułatwił pełną spłatę kredytów zaciągniętych na sfinansowanie inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*, *Platinum Towers* i *Concept House*, odpowiednio, w lipcu 2013 r., grudniu 2013 r. i lutym 2014 r.
- we wrześniu 2013 r. Grupa pozyskała finansowanie kredytowe dla projektu *Galeria Platinum Towers* w Warszawie. Kredyt w wysokości 4,3 mln EUR zaciągnięto w celu refinansowania kredytu udzielonego na potrzeby projektu *Platinum Towers*.
- w październiku 2013 r. Grupa podpisała umowę zmieniającą umowę wcześniej zawartą z Erste Bank. Zmiana polegała na przedłużeniu terminu spłaty kredytów objętych umową o wspólnym zabezpieczeniu (zob. „Raport Zarządzającego Nieruchomościami”, str. 12). Po przedłużeniu terminu spłaty kredyty te, w kwocie 90,9 mln EUR, zostały przeniesione do zobowiązań długoterminowych, co pozytywnie wpłynęło na saldo kapitału obrotowego Grupy.

Wykazane wyniki

Na 31 grudnia 2013 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 76,3 mln EUR.

Wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 2,6 mln EUR (czyli 3%), z poziomu 73,7 mln EUR według stanu na 31 grudnia 2012 r., wynikał przede wszystkim z następujących zmian:

- z jednej strony: osiągnięcia zysku brutto na sprzedaży apartamentów w wysokości 9,1 mln EUR; oraz
- umorzenie kredytu bankowego w wysokości 2,4 mln EUR. W pierwszym kwartale 2013 r. Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym nieruchomość Grupy w Bułgarii, na podstawie którego uzyskała umorzenie zadłużenia w kwocie 2,4 mln EUR w związku z jednorazową spłatą kredytu bankowego;
- z drugiej strony: spadku wartości rzeczowych aktywów trwałych o 5,5 mln EUR, głównie w związku z niekorzystnymi zmianami różnic kursowych (1,2 mln EUR), aktualizacją wartości (2,5 mln EUR) oraz odpisem amortyzacyjnym (2,7 mln EUR); oraz
- wynagrodzenia za wyniki w wysokości 2,9 mln EUR, płatnego na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami z tytułu poprawy wyników finansowych Grupy (zob. str. 35).

Zysk po opodatkowaniu wyniósł w 2013 r. 3,7mln EUR, wobec straty po opodatkowaniu w kwocie 13,0 mln EUR w 2012 r. Głównymi czynnikami, które przyczyniły się do tak znaczącej poprawy wyniku były:

- z jednej strony: znakomite wyniki osiągnięte w 2013 r. w segmencie deweloperskim (zysk brutto w wysokości 9,1 mln EUR w 2013 r., wobec zysku brutto w wysokości 0,1 mln EUR w 2012 r.); oraz
- stabilna wycena nieruchomości inwestycyjnych (spadek o 0,9 mln EUR wartości nieruchomości inwestycyjnych w 2013 r. w porównaniu ze stratą w wysokości 19,5 mln EUR odnotowaną w 2012 r);
- z drugiej strony: zmiana różnic kursowych - strata w wysokości 3,0 mln EUR w 2013 r. wobec zysku w wysokości 10,2 mln EUR w 2012 r. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat to głównie niezrealizowane różnice kursowe od kredytów bankowych. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały z

ATLAS ESTATES LIMITED

osłabienia złotego i forinta względem euro w 2013 r., a zyski wynikały z umocnienia złotego i forinta względem euro w 2012 r.

Finansowanie, płynność i prognozy

Rada Dyrektorów jest zdania, że obecne perspektywy na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność, stawiają przed nią szereg wyzwań w zakresie działalności operacyjnej oraz pozyskiwania finansowania.

Prognozy i przewidywania Grupy są przygotowywane z uwzględnieniem panującej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań i czynników, które mogą pomóc złagodzić problemy. Prognozy te uwzględniają najlepsze szacunki kierownictwa w odniesieniu do przyszłych wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe wymogi w zakresie finansowania działalności Grupy.

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zgodnie z opisem w Nocie 1.

Polityka inwestycyjna

Atlas inwestuje głównie w Polsce, budując portfel nieruchomości o różnicowanym charakterze. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Spółka aktywnie działa w Polsce, która uznawana jest za najbardziej atrakcyjną spośród wszystkich gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako przedsięwzięcia joint venture), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i rekreacyjne. Celem tych działań jest stworzenie zrównoważonego portfela projektów deweloperskich i aktywów generujących dochód.

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach nieprzewidujących możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego, natomiast zgodnie z założeniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 75% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) utrzymywała się na stabilnym poziomie 1,6 EUR na akcję, podobnie jak wg stanu na 31 grudnia 2012 r. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję, która obejmuje zyski (pomniejszone o podatek odroczone) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie wg wartości godziwej, utrzymywała się również na stabilnym poziomie 2,2 EUR na akcję na 31 grudnia 2012 r. i 2,1 EUR na akcję na 31 grudnia 2013 r. Stabilny poziom skorygowanej wartości aktywów netto na akcję to przede wszystkim efekt wyceny oraz rentowności projektów deweloperskich, które okazały się atrakcyjnymi produktami Atlas.

Niezależna wycena całego portfela nieruchomości Spółki przeprowadzana jest raz w roku przez niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców. Na potrzeby sprawozdań śródrocznych wycena dokonywana jest częściowo przez rzeczoznawców zewnętrznych, a częściowo wewnętrznie przez Zarządzającego Nieruchomościami. Według stanu na 31 grudnia 2013 r. Grupa korzystała z usług następujących niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców posiadających stosowne uprawnienia:

- Jones Lang LaSalle - wycena nieruchomości w Polsce i Rumunii,
- FHB Ingatlan Zrt - wycena nieruchomości na Węgrzech.

Zmiana wartości posiadanych gruntów pod inwestycje powyżej ich wartości księgowej bazującej na cenie nabycia odzwierciedla wartość ukrytą projektu, która znacznie przewyższa wartość księgową. Grunty wyceniane są metodą pozostałościową i porównawczą. Zysk jest wykazywany po zakończeniu inwestycji oraz przeniesieniu zasadniczo całego ryzyka i korzyści związanych z własnością lokalu lub nieruchomości na klienta.

ATLAS ESTATES LIMITED

Głównym wskaźnikiem kondycji finansowej Grupy jest skorygowana wartość aktywów netto. Tabela poniżej prezentuje wpływ, jaki na skorygowaną wartość aktywów netto na akcję wywiera zmiana wartości aktywów gruntowych, której – ze względu na stosowane zasady rachunkowości – nie można ująć w bilansie.

	Wartość księgowa dla Grupy wykazana w bilansie w tys. EUR	Wartość wg niezależnej wyceny 31.12.2013 w tys. EUR	Zmiana wartości w tys. EUR
Grunty pod zabudowę oraz grunty w leasingu operacyjnym ujęte w sumie aktywów wg ceny nabycia dla Grupy	41 697	64 040	22 343
Przypadające na udziały niekontrolujące	-	-	-
Udział Spółki w zwiększeniu wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym	41 697	64 040	22 343
Podatek odroczony z tytułu zwiększenia wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym			(163)
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie			76 297
Skorygowana wartość aktywów netto			98 477
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na 31 grudnia 2013 r.			46 852 014
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2013 r.			2,1
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2012 r.			2,2

Bardziej szczegółowa analiza wartości aktywów netto Spółki znajduje się w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” przedstawionym w dalszej części niniejszego sprawozdania.

Ład korporacyjny

Atlas zapewnia, aby Grupa przestrzegała odpowiednich zasad ładu korporacyjnego i posiadała silną strukturę organizacyjną, co w obecnej sytuacji gospodarczej nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ istnieje wyraźny związek pomiędzy stosowaniem wysokiej jakości standardów ładu korporacyjnego i tworzeniem wartości dla akcjonariuszy. Szczegółowe informacje na temat ładu korporacyjnego i struktury organizacyjnej Grupy znajdują się na str. 30.

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 17–18.

Zmiany wśród niewykonawczych członków Rady Dyrektorów

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” nie wystąpiły żadne zmiany w składzie niewykonawczych członków Rady Dyrektorów.

ATLAS ESTATES LIMITED

Perspektywy

Zamiarem Spółki jest dalsze inwestowanie zasobów w hotele i aktywa generujące dochód oraz koncentrowanie na nich uwagi kierownictwa, celem osiągnięcia jeszcze lepszych wyników.

Ze względu na ożywienie gospodarcze w Polsce, Spółka dąży również do intensyfikacji działań sprzedażowych w odniesieniu do kilku inwestycji mieszkaniowych w Warszawie, o czym mowa w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”.

Andrew Fox
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
20 marca 2014 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 31 grudnia 2013 r. Spółka utrzymywała w portfelu dwadzieścia jeden nieruchomości, w tym dwanaście nieruchomości inwestycyjnych (z czego osiem nieruchomości generuje dochód, dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości, a jedna przeznaczona jest na sprzedaż), dwa hotele i osiem nieruchomości deweloperskich.

Rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej może długo czekać na ożywienie. Zanim nastąpił światowy kryzys finansowy, inwestorzy postrzegali poszczególne kraje Europy Środkowo-Wschodniej jako jeden region, przez co zmniejszały się zauważane przez nich różnice pomiędzy rynkami inwestycyjnymi poszczególnych krajów. W odpowiedzi na kryzys, dokonując ponownej oceny ryzyka, inwestorzy coraz częściej osobno analizują poszczególne kraje i ich gospodarki. Ta tendencja w połączeniu z poszukiwaniem ofert dobrej jakości skutkowało powstaniem zróżnicowanego obrazu regionu, choć warunki rynkowe panujące od 2009 r. są zasadniczo trudne dla wszystkich.

Biorąc pod uwagę te czynniki niepewności oraz zmienne warunki ekonomiczne, kierownictwo podjęło działania zmierzające do ograniczenia ryzyka w odniesieniu do całego portfela. Działania te objęły redukcję kosztów i poziomów zatrudnienia oraz wstrzymanie inwestycji obciążonych większym ryzykiem. Najważniejsze projekty deweloperskie były realizowane terminowo. Rozpoczęto również realizację nowych inwestycji deweloperskich.

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 79% jej portfela. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich: wzrost PKB w 2013 r. wyniósł 1,6% (w 2012 r. – 2,0%). W minionych latach notowano znaczne wzrosty cen nieruchomości. Trend ten uległ odwróceniu w 2009 r., kiedy to odnotowano znaczący spadek wartości aktywów. Poczynając od 2010 r. ceny rynkowe ustabilizowały się na niższych poziomach.

Hotel Hilton w Warszawie

Hotel Hilton, wzniesiony w warszawskiej dzielnicy Wola, jest flagowym aktywem Grupy. W 2013 r. wyniki działalności hotelu uległy nieznacznemu pogorszeniu w stosunku do poprzedniego roku, głównie dlatego, że 2012 r. był dla niego rokiem rekordowym dzięki mistrzostwom Europy w piłce nożnej EURO 2012 r., które odbywały się między innymi w Warszawie.

Platinum Towers

Budowa inwestycji została zakończona. Do tej pory sprzedano (w tym w przedsprzedaży) 393 apartamenty i apartamenty typu penthouse. Według stanu na koniec 2013 r. do sprzedaży pozostają 3 lokale typu penthouse. Inwestycja ta, sąsiadująca z Hotelem Hilton, jest unikatowym przedsięwzięciem w mieście. W planach jest również budowa na działce sąsiadującej wieżowca wielofunkcyjnego (o przeznaczeniu mieszkalno-biurowym), co zwiększy atrakcyjność kompleksu.

Capital Art Apartments

Projekt Capital Art Apartments w Warszawie stanowi kolejną inwestycję w warszawskiej dzielnicy Wola, w pobliżu centrum miasta. W ramach rozplanowanej na cztery etapy inwestycji, powstaną w sumie 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe.

Pierwszy i drugi etap inwestycji zostały ukończone. Spółka sprzedała dotychczas wszystkie 219 lokali powstałe w pierwszym etapie oraz 295 z 300 apartamentów wybudowanych w drugim etapie. Budowę trzeciego etapu, obejmującego 189 apartamentów, rozpoczęto w IV kwartale 2012 r. Do 31 grudnia 2013 r., w przedsprzedaży nabywców znalazło 120 lokali. Rozpoczęcie prac budowlanych w ramach czwartego etapu, w którym powstaną 76 apartamentów, nastąpiło w III kwartale 2013 r.

Concept House

Concept House to inwestycja realizowana w warszawskiej dzielnicy Mokotów. Projekt obejmuje 160 apartamentów wraz z parkingiem i innymi udogodnieniami, w tym lokalami handlowo-usługowymi.

ATLAS ESTATES LIMITED

Budowa inwestycji została zakończona, a według stanu na 31 grudnia 2013 r. niesprzedanych pozostało zaledwie 39 apartamentów.

Apartamenty przy Krasińskiego

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu. Ten projekt obejmuje 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami, w tym lokalami handlowo-usługowymi.

Budowa inwestycji została zakończona w lipcu 2013 r., a według stanu na 31 grudnia 2013 r. niesprzedanych pozostało zaledwie 38 apartamentów.

Pozostałe nieruchomości w Polsce

Grupa posiada również dwie nieruchomości inwestycyjne na terenie Polski.

Millennium Plaza to budynek o powierzchni 32 700 m² przeznaczony pod biura oraz działalność handlową i usługową, zlokalizowany w centrum Warszawy. W ostatnich latach poziom wykorzystania lokali w budynku wzrastał i według stanu na wrzesień 2012 r. wynosił 91%. Następnie gwałtownie spadł – do 68% w grudniu 2012 r. ze względu na utratę głównego najemcy. Według stanu na 31 grudnia 2013 r. poziom wykorzystania lokali wzrósł do 71% i przewiduje się, że będzie się stopniowo zwiększać i z czasem osiągnie notowane wcześniej wartości.

Sadowa to zlokalizowany w Gdańsku budynek biurowy o powierzchni 6 550 m². W trakcie roku poziom wykorzystania powierzchni wzrósł z 92% na 31 grudnia 2012 r. do 99% na 31 grudnia 2013 r.

Ponadto Grupa posiada w swoim portfelu cenne działki gruntu w Warszawie i Gdańsku.

Węgry

Na Węgrzech Grupa posiada siedem nieruchomości – wszystkie znajdują się w Budapeszcie. Pięć z nich stanowią aktywa generujące dochód. Jedna z nieruchomości – budynek biurowy Moszkva – została zaklasyfikowana jako składnik aktywów przeznaczony do sprzedaży (zob. nota 20 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Gospodarka węgierska silnie odczuwa skutki globalnego kryzysu na rynku kredytowym i braku płynności dostępnej na potrzeby przedsięwzięć deweloperskich. W konsekwencji tej sytuacji Atlas wstrzymał działalność deweloperską, jak również odnotował utratę klientów i presję na ceny w odniesieniu do aktywów generujących dochód. W 2012 r. odnotowano spadek PKB o 1,7% (oczekiwany poziom wzrostu PKB w 2013 r. to 0,2%).

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel Golden Tulip i dwa znaczne banki gruntów. W 2012 r. PKB Rumunii wzrósł o 0,7% (w 2013 r. gospodarka tego kraju ma zwiększyć się o 2,0%). Pomimo tak trudnych warunków prowadzenia działalności, poziom obłożenia w hotelu Golden Tulip ustabilizował się i w 2013 r. wyniósł 58% (59% w 2012 r.).

Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość w Bułgarii – jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m² w Sofii.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

Bieżąca analiza danych ekonomicznych i kluczowych wskaźników sektorów działalności Grupy mają podstawowe znaczenie dla uniknięcia zbyt dużej ekspozycji lub uzależnienia od danego regionu. AMC analizuje czynniki ryzyka i potencjalne korzyści związane z poszczególnymi krajami, sektorami lub rodzajami aktywów, w celu optymalizacji zwrotu z inwestycji, a tym samym zwrotu z kapitału, jaki Spółka jest w stanie wypracować dla Akcjonariuszy w dłuższej perspektywie czasowej.

Wycena portfela i metody wyceny

Niezależna wycena całego portfela nieruchomości Spółki przeprowadzana jest raz w roku. Na potrzeby sprawozdań śródrocznych wycena dokonywana jest częściowo przez rzeczoznawców zewnętrznych, a częściowo wewnętrznie przez Zarządzającego Nieruchomościami. Niezależnych wycen nieruchomości na 31 grudnia 2013 r. dokonali niezależni rzeczoznawcy Jones Lang LaSalle (aktywa zlokalizowane w Polsce i Rumunii) oraz FHB Ingatlan Zrt (aktywa zlokalizowane na Węgrzech).

Wartość kredytów

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. udział Spółki w kredytach bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 189,2 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 205,9 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV)	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV)
	31 grudnia 2013 r.	31 grudnia 2012 r.		31 grudnia 2012 r.	31 grudnia 2012 r.	
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	129	141	91%	115	137	84%
Hotele	58	90	64%	61	94	65%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	2	20	10%	13	55	24%
Pozostałe nieruchomości deweloperskie	-	-	0%	17	18	94%
Ogółem	189	251	75%	206	304	68%

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. ze względu na sposób ujmowania zgodnie z MSSF nieruchomości gruntowych posiadanych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich.

W 2013 r. wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości inwestycyjnych wzrósł z 84% na 31 grudnia 2012 r. do 91% na 31 grudnia 2013 r., przede wszystkim na skutek przeklasyfikowania jednej z nieruchomości w Rumunii oraz salda powiązanego z nią kredytu z nieruchomości deweloperskich do nieruchomości inwestycyjnych (zob. nota 16), a także spadku wartości budynku Millennium Plaza związanego z niższym poziomem wykorzystania.

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla hoteli wyniósł 64%, pozostając na poziomie podobnym do notowanego 31 grudnia 2012 r.

W analizowanych okresach odnotowano znaczną poprawę wskaźnika LTV dla nieruchomości deweloperskich w budowie, spowodowaną spłatą kredytu udzielonego na potrzeby projektów *Apartamenty przy Krasińskiego* i *Platinum Towers*.

ATLAS ESTATES LIMITED

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. wskaźnik LTV dla pozostałych nieruchomości deweloperskich był niższy niż na dzień 31 grudnia 2012 r. w związku z wyżej wspomnianym przeklasyfikowaniem z nieruchomości deweloperskich do inwestycyjnych oraz likwidacją jednej jednostki zależnej.

W analizowanym okresie dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 69% (zob. nota 1.2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Wskaźnik dźwigni finansowej uległ poprawie w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2012, kiedy wynosił 72%, głównie dzięki znakomitemu wynikowi osiągniętemu w 2013 r. w segmencie deweloperskim (dokładniejsze dane znajdują się na str. 13 i 14).

Finansowanie dłużne

Nowe kredyty

2 września 2013 r. Grupa pozyskała finansowanie dla projektu *Galeria Platinum Towers* w Warszawie. Wartość kredytu wynosi 4,3 mln EUR, a termin spłaty to 30 czerwca 2018 r. Kredyt ten zaciągnięto w celu refinansowania kredytu udzielonego na potrzeby projektu *Platinum Towers*.

Splacone kredyty

31 lipca 2013 r. i 4 grudnia 2013 r. Grupa dokonała spłaty pełnej kwoty kredytów udzielonych na potrzeby projektów deweloperskich: *Apartamenty przy Krasińskiego* i *Platinum Towers*.

11 lutego 2014 r. dokonano spłaty kredytu udzielonego na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowej *Concept House*.

Aktualna sytuacja

Grupa posiada cztery kredyty, które w okresie od lutego 2010 r. zostały objęte umową o wspólnym zabezpieczeniu. Są to:

1. kredyt na kwotę 61,2 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 61,4 mln EUR), zabezpieczony na budynku Millennium Plaza w Warszawie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2016 r.;
2. kredyt na kwotę 3,9 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 3,9 mln EUR), zabezpieczony na budynku Ligetvaros Centre w Budapeszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2021 r.;
3. kredyt na kwotę 12,3 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 12,9 mln EUR), zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Voluntari w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r.;
4. kredyt na kwotę 13,5 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 13,5 mln EUR), zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Solaris w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r.

Ponieważ kredyty udzielone w Rumunii (Voluntari i Solaris) nie zostały splacone na 31 grudnia 2012 r., wszystkie powyższe kredyty, na łączną kwotę 91,7 mln EUR, zostały wykazane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie.

15 października 2013 r. Spółka podpisała umowę zmieniającą istniejące umowy kredytów bankowych udzielonych w Rumunii, przedłużając terminy spłaty do 31 grudnia 2015 r. Od 15 października 2013 r. w przypadku żadnego z wyżej wymienionych kredytów, w łącznej kwocie 90,9 mln EUR, nie wystąpił przypadek niedotrzymania warunków, stąd kredyty te są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2013 r. jako zobowiązania długoterminowe.

Pozostałe kredyty

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 r., Rada Dyrektorów zakwalifikowała:

- kredyt na łączną kwotę 15,7 mln EUR do kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatnych na żądanie, ponieważ w wypadku tego kredytu odnotowano przypadki naruszenia zobowiązań finansowych i inne przypadki niedotrzymania warunków. Spółka prowadzi z bankiem finansującym rozmowy na temat restrukturyzacji tego kredytu;

- kredyt na łączną kwotę 10,6 mln EUR do kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatnych na żądanie, ze względu na przeterminowanie tego kredytu. Dnia 4 marca 2014 r. Spółka podpisała z bankiem ugodę, na mocy której zobowiązała się do spłaty kwoty 5 mln PLN, a bank zobowiązał się do niezaspakajania roszczeń z zabezpieczeń udzielonych w umowie kredytowej do 31 marca 2014 r. Kierownictwo Spółki zamierza kontynuować negocjacje z bankiem dotyczące dalszego przedłużenia umowy kredytu bankowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

Przedstawiona poniżej analiza finansowa rachunku zysków i strat odzwierciedla monitorowanie wyników operacyjnych poszczególnych segmentów działalności prowadzone przez kierownictwo Spółki.

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2013 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2012 r. w mln EUR
Przychody	12,7	37,1	18,4	-	68,2	43,1
Koszty operacyjne	(6,0)	(28,0)	(11,6)	-	(45,6)	(28,1)
Zysk brutto ze sprzedaży	6,7	9,1	6,8	-	22,6	15,0
Koszty administracyjne	(1,2)	(0,4)	(3,1)	(5,5)	(10,2)	(7,7)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	5,5	8,7	3,7	(5,5)	12,4	7,3
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	53%	25%	37%	n.d.	33%	35%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	43%	23%	20%	n.d.	18%	17%

Przychody

Łączne przychody za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. wyniosły 68,2 mln EUR, w porównaniu z 43,1 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody związane z działalnością hotelarską, przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę oraz przychody z wynajmu nieruchomości. Z uwagi na fakt, że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

Nieruchomości deweloperskie

	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 r. w mln EUR	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2013 r./2012 r. w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2013 r./2012 r. w mln EUR
Przychody	37,1	9,0	28,1	-	28,1
Koszty operacyjne	(28,0)	(8,9)	(19,1)	-	(19,1)
Zysk brutto ze sprzedaży	9,1	0,1	9,0	-	9,0
Koszty administracyjne	(0,4)	(0,5)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	8,7	(0,4)	9,1	-	9,1

Rozpoznanie przychodu ze sprzedaży lokali mieszkaniowych wybudowanych przez Grupę następuje dopiero z chwilą przekazania apartamentu nowemu właścicielowi w drodze podpisania aktu notarialnego. Przekazanie apartamentu oznacza przeniesienie na nowego właściciela ryzyka gospodarczego oraz korzyści ekonomicznych i zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę następuje wówczas rozpoznanie w rachunku zysków i strat przychodów oraz odpowiednich kosztów związanych z tym lokalem. Należy zwrócić uwagę, że:

- w 2013 r. zakończyła się budowa inwestycji *Concept House* oraz *Apartamenty przy Krasińskiego* i w związku ze spełnieniem wyżej opisanych kryteriów Grupa rozpoznała w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przychody ze sprzedaży i związane z tym koszty;

ATLAS ESTATES LIMITED

- w odniesieniu do inwestycji *Capital Art Apartments - etap III* w rachunku zysków i strat nie rozpoznano żadnych przychodów ani kosztów, ponieważ inwestycja jest w budowie.

Wzrost zysku brutto zrealizowanego w roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2012 r. jest związany przede wszystkim ze znacznym wzrostem liczby sprzedanych apartamentów. Jak pokazuje poniższa tabela, w 2013 r. Grupa zakończyła pomyślnie proces sprzedaży 319 apartamentów (w inwestycjach *Apartamenty przy Krasieńskiego*, *Concept House*, *Platinum Towers* oraz *Capital Art Apartments - etap I i II*), podczas gdy w 2012 r. rozpoznano przychody ze sprzedaży 42 apartamentów.

Sprzedaż apartamentów w Warszawie

	CAA Etap I	CAA Etap II	CAA Etap III	Platinum Towers	Concept House	Apartamenty przy Krasieńskiego	Ogółem
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	189	396	160	303	1 567
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2011	216	250	-	383	-	-	849
Sprzedaż zakończona w 2012 r.	-	37	-	5	-	-	42
Sprzedaż zakończona w 2013 r.	1	6	-	4	53	255	319
Sprzedaż zakończona łącznie	217	293	-	392	53	255	1 210
Sprzedaż niezakończona na 31 grudnia 2013 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	2	2	120	1	68	10	203
Apartamenty dostępne do sprzedaży na 31.12.2013	-	5	69	3	39	38	154

Wynajem nieruchomości

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013 r. w mln EUR	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2013 r./2012 r. w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2013 r./2012 r. w mln EUR
Przychody	12,7	13,9	(1,2)	(0,1)	(1,1)
Koszty operacyjne	(6,0)	(6,4)	0,4	0,1	0,3
Zysk brutto ze sprzedaży	6,7	7,5	(0,8)	-	(0,8)
Koszty administracyjne	(1,2)	(1,1)	(0,1)	-	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	5,5	6,4	(0,9)	-	(0,9)

W okresie dwunastu miesięcy 2013 r. marża brutto realizowana w segmencie wynajmu nieruchomości była niższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, głównie w wyniku niższego poziomu wykorzystania powierzchni w obiekcie Millennium w 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Działalność hotelarska

	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 r. w mln EUR	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2013 r./2012 r. w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2013 r./2012 r. w mln EUR
Przychody	18,4	20,2	(1,8)	-	(1,8)
Koszty operacyjne	(11,6)	(12,8)	1,2	-	1,2
Zysk brutto ze sprzedaży	6,8	7,4	(0,6)	-	(0,6)
Koszty administracyjne	(3,1)	(3,2)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,7	4,2	(0,5)	-	(0,5)

Do znakomitego wyniku hotelu Hilton w 2012 r. przyczyniły się mistrzostwa Europy w piłce nożnej EURO 2012, które miały miejsce w Warszawie w czerwcu 2012 r. W 2013 r. przychody z działalności hotelarskiej uległy spadkowi, głównie ze względu na spadek średniej stawki dobowej za pokój i niższe dochody z organizacji imprez.

Koszty operacyjne

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. koszty operacyjne wyniosły 45,6 mln EUR, wobec 28,1 mln EUR w 2012 r. Wynoszący 17,5 mln EUR wzrost należy przypisać przede wszystkim wyższej niż rok wcześniej liczbie apartamentów przekazanych nabywcom (31 grudnia 2013 r.: 319 apartamentów; 31 grudnia 2012 r.: 42 apartamenty).

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne wzrosły o 2,4 mln EUR (tj. 31%), głównie ze względu na naliczenie w 2013 r. wynagrodzenia za wyniki w wysokości 2,9 mln EUR na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami, zgodnie z Umową o Zarządzanie Nieruchomościami (dalsze informacje znajdują się na str. 35).

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują pozycje, które nie są bezpośrednio związane z bieżącą działalnością Grupy. Pozostałe przychody i koszty obejmują przychody i koszty związane z pozycjami refakturowanymi na wykonawców i innych dostawców oraz inne podobne pozycje.

Wzrost pozostałych przychodów operacyjnych o 0,9 mln EUR wynika głównie ze zwrotu podatku VAT w kwocie 0,6 mln EUR, który w poprzednich latach wykazywano jako koszt.

Wzrost pozostałych kosztów operacyjnych o 1,4 mln EUR jest głównie spowodowany wykazaniem w 2013 r. odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 1,6 mln EUR. Wzrost odpisów jest związany głównie ze spisaniem środków trwałych w kwocie 1,6 mln EUR (związanych z likwidowaną jednostką zależną).

Zmiany wyceny nieruchomości

Spadek wartości rynkowej całego portfela nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2013 r. w stosunku do stanu z 31 grudnia 2012 r. wyniósł zaledwie 1,8 mln EUR (tj. 1%). Wynikiem tej zmiany było wykazanie kwoty 0,9 mln EUR jako „Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych” w rachunku zysków i strat oraz obniżenie o 2,0 mln EUR pozycji bilansowej „Pozostałe kapitały rezerwowe (korekty kursowe)”, z jednoczesnym aktywowaniem nakładów na istniejące środki trwałe w kwocie 1,1 mln EUR. Wyrażona w euro wartość rynkowa nieruchomości inwestycyjnych pozostała na stosunkowo niezmiennym poziomie. Także rzeczywisty spadek wartości tych nieruchomości w ewidencji księgowej jednostek zależnych był nieistotny, ze względu na obserwowane w 2013 r. nieznaczne osłabienie walut krajowych względem euro (o 1–2%, zob. tabela na str.16).

Według stanu na 31 grudnia 2012 r. spadek wartości rynkowej całego portfela nieruchomości inwestycyjnych był znaczny i wyniósł 8,9 mln EUR (tj. 6%) w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2011 r. Główną przyczyną był niższy poziom wykorzystania powierzchni w Millenium Plaza. Wynikiem tej zmiany było wykazanie kwoty 18,9 mln EUR jako „Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych” w rachunku zysków i strat, z jednoczesnym zwiększeniem o 9,7 mln EUR pozycji bilansowej „Pozostałe kapitały rezerwowe (korekty kursowe)”. Duże zmiany w pozycji „Pozostałe kapitały rezerwowe” należy przypisać znacznemu umocnieniu walut krajowych względem euro w 2012 r. (6–7%, zob. tabela na str. 16).

ATLAS ESTATES LIMITED

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe zwiększyły się o 2,7 mln EUR, głównie na skutek umorzenia kredytu bankowego na kwotę 2,4 mln EUR. W pierwszym kwartale 2013 r. Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym nieruchomości w Bułgarii, na podstawie którego uzyskała umorzenie zadłużenia w kwocie 2,4 mln EUR w związku z jednorazową spłatą kredytu bankowego.

W rachunku zysków i strat za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. wykazano koszty finansowe, obejmujące głównie odsetki od kredytów bankowych i inne opłaty bankowe, w wysokości 6,1 mln EUR, w porównaniu z kwotą 7,6 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. Spadek kosztów finansowych wynikał głównie z niższych marż od kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach gruntowych w Rumunii, obniżenia stóp EURIBOR w odniesieniu do kilku kredytów oraz spłaty kredytów zaciągniętych na potrzeby niektórych projektów deweloperskich (*Apartamenty przy Krasieńskiego i Platinum Towers*).

Kursy walut obcych

Wahania kursów walut bazowych obowiązujących w krajach, w których Grupa prowadzi działalność i posiada aktywa, skutkowały wysokim poziomem różnic kursowych.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. Grupa wykazała straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 3,0 mln EUR, wobec zysku w kwocie 10,2 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. Z całkowitej kwoty 3,0 mln EUR wykazanej w 2013 r. kwota 2,0 mln EUR przypadła na niezrealizowane straty kursowe na denominowanych w euro kredytach bankowych zaciągniętych przez polskie, węgierskie i rumuńskie jednostki zależne. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały z osłabienia złotego, forinta i leja względem euro w 2013 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 r. Grupa wykazała zyski z tytułu różnic kursowych w wysokości 10,2 mln EUR. Z całkowitej kwoty wysokości 10,2 mln EUR wykazanej w 2012 r., kwota 10,0 mln EUR przypadła na niezrealizowane zyski kursowe na denominowanych w euro kredytach bankowych zaciągniętych przez polskie, węgierskie i rumuńskie jednostki zależne. Zyski z tytułu różnic kursowych wynikały z umocnienia złotego i forinta względem euro w 2012 r.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów (średnich i na koniec okresu) walut poszczególnych krajów wobec waluty sprawozdawczej, zastosowane w sprawozdaniu finansowym.

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
31 grudnia 2013 r.	4,1472	296,91	4,4847	1,95583
31 grudnia 2012 r.	4,0882	291,29	4,4287	1,95583
Zmiana w %	1%	2%	1%	0%
Kurs średni				
Rok 2013	4,1975	296,62	4,4633	1,95583
Rok 2012	4,1850	289,42	4,4895	1,95583
Zmiana w %	0%	2%	-1%	0%

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
31 grudnia 2012 r.	4,0882	291,29	4,4287	1,95583
31 grudnia 2011 r.	4,4168	311,13	4,3197	1,95583
Zmiana w %	-7%	-6%	2%	0%
Kurs średni				
Rok 2012	4,1850	289,42	4,4895	1,95583
Rok 2011	4,1198	279,21	4,2379	1,95583
Zmiana w %	2%	4%	6%	0%

ATLAS ESTATES LIMITED

Wartość aktywów netto

Na potrzeby ujęcia zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, nieruchomości stanowiące aktywa Grupy dzielone są na trzy kategorie. W każdej z kategorii zmiana wartości nieruchomości podlega odmiennemu ujęciu księgowemu, zgodnie z poniższymi zasadami:

- Aktywa generujące dochód, odpłatnie wynajmowane najemcom – są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny odnoszone są na rachunek zysków i strat;
- Rzeczowe aktywa trwale obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. Hotel Hilton lub nieruchomości gruntowe pod zabudowę aktywami generującymi dochód – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty, na których powstają – ujmowane są jako zapasy, a wzrost ich wartości nie jest rozpoznawany w sprawozdaniu finansowym, chyba że stanowi odwrócenie wcześniej rozpoznanego spadku wartości poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Poniżej przedstawiono najważniejsze dane związane z wartością aktywów netto na akcję, w tym wartość aktywów netto na akcję wykazaną w sprawozdaniu finansowym oraz skorygowaną wartość aktywów netto na akcję zdefiniowaną przy pierwszej ofercie publicznej i wcześniej publikowaną przez Spółkę.

	Wartość aktywów netto 2013 r. w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2013 r. EUR	Wartość aktywów netto 2012 r. w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2012 r. EUR
Podstawowa wartość aktywów netto	76,3	1,7	73,7	1,6
Wzrost wartości gruntów pod zabudowę	22,3	-	29,6	-
Podatek odroczoney	(0,1)	-	(0,8)	-
Skorygowana wartość aktywów netto	98,5	2,1	102,5	2,2

Uwagi:

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46 852 014.

Wysokość wynagrodzenia podstawowego oraz motywacyjnego wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie płatne przez Grupę na rzecz AMC za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. wyniosło 4,4 mln EUR (za rok zakończony 31 grudnia 2012 r.: 1,9 mln EUR).

Bieżąca działalność

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód. Kontynuowano również realizację wartości inwestycji deweloperskich poprzez znajdowanie nabywców na apartamenty będące nadal w budowie (przedsprzedaż) oraz kończenie prac budowlanych w jeszcze nieukończonych inwestycjach.

Posiadany przez Spółkę portfel nieruchomości jest stale weryfikowany pod kątem zapewnienia jego zgodności z przyjętą strategią, zakładającą stworzenie zrównoważonego portfela służącego następującym celom: przyszły wzrost kapitału, potencjał zwiększenia wartości inwestycji poprzez aktywne i innowacyjne programy zarządzania aktywami oraz realizacja atrakcyjnych marż na inwestycjach deweloperskich.

Do strategicznych celów zarządzania należy kontrola i obniżanie kosztów budowy, zwłaszcza w kontekście wahań cen towarów giełdowych na rynkach międzynarodowych. Inne cele strategiczne to refinansowanie portfela, zabezpieczenie finansowania prac budowlanych oraz ocena różnorodnych możliwości pozyskiwania kapitału.

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

Wywiązując się ze swoich zobowiązań wobec akcjonariuszy i rynków oraz konsekwentnie stosując politykę maksymalnej jawności i terminowości raportowania, Spółka jednocześnie prowadzi stałe działania mające na celu optymalizację i rozwój jej systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. W każdym kraju, gdzie Spółka prowadzi działalność na znaczącą skalę, funkcjonują doświadczone zespoły operacyjne; w pozostałym zakresie projekty inwestycyjne oraz inne istotne sprawy związane z działalnością operacyjną są monitorowane i kontrolowane przez centralny zespół operacyjny i

ATLAS ESTATES LIMITED

komitet inwestycyjny. Kierownictwo stale weryfikuje struktury operacyjne Spółki, mając na względzie optymalizację ich skuteczności i efektywności, co jest szczególnie istotne w obecnych warunkach.

Atlas niezmiennie dąży do usprawniania procedur kontroli wewnętrznej i sprawozdawczości oraz systemów informatycznych, co ma ułatwić terminowe generowanie odpowiednich informacji o charakterze zarządczym na potrzeby bieżącej oceny wyników Grupy. Grupa posiada system sprawozdawczości finansowej, który określa niezbędne zasady raportowania oraz umożliwia zarządzanie finansowe i kontrolę wewnętrzną.

Globalna sytuacja gospodarcza

Rada Dyrektorów i Zarządzający Nieruchomościami uważnie monitorują wpływ obecnej globalnej sytuacji gospodarczej na działalność Grupy. Również w przyszłości będą podejmować kroki w celu maksymalnego ograniczenia negatywnego wpływu tej sytuacji na działalność Atlas.

Jednym ze skutków niepewnej sytuacji gospodarczej były wahania kursów walut w krajach regionu, w którym Spółka prowadzi działalność. Rada Dyrektorów regularnie otrzymuje informacje od AMC dotyczące wyników finansowych i wpływu czynników zewnętrznych na działalność Spółki.

Finansowanie i płynność

Kierownictwo zaobserwowało zmianę w podejściu kredytodawców do finansowania w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Zmiana ta uwidacznia się w ostrzejszych wymogach dotyczących zobowiązań umownych (na przykład obniżenie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dążeniu do uzyskania wyższych marż bankowych, czy zwiększeniu poziomu wymaganej przedsprzedaży w ramach inwestycji deweloperskich. Kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym przeznacza znaczne zasoby na zarządzanie relacjami z przedstawicielami sektora bankowego i monitorowanie ryzyka w tym obszarze.

Zarządzanie środkami pieniężnymi odbywa się zarówno na szczeblu lokalnym, jak i w centrali, dzięki czemu nie występują opóźnienia w płatności czynszów, nadwyżki pieniężne są odpowiednio inwestowane lub przekazywane innym podmiotom Grupy stosownie do potrzeb, a wszelkie pozostałe środki są utrzymywane we właściwej walucie. Alokacja kapitału i decyzje inwestycyjne są analizowane i zatwierdzane kolejno przez lokalne kierownictwo operacyjne, zespół wykonawczy, centralne zespoły finansowy i operacyjny, komitet inwestycyjny AMC i ostatecznie przez Radę Dyrektorów Atlas. Takie podejście jest ze strony Spółki wyrazem ogromnej dbałości o zapewnienie właściwej strategii zarządzania ryzykiem. W miarę możliwości, do finansowania projektów Spółka będzie wykorzystywać instrumenty dłużne, które będzie starała się pozyskiwać w odpowiednim czasie i wówczas, gdy będą takie możliwości, w zależności od charakteru aktywów – generujących dochód lub deweloperskich.

Waluty i kursy wymiany

Ekspozycja na ryzyko kursowe i ryzyko stóp procentowych jest na bieżąco monitorowana. Zarządzanie ryzykiem kursowym odbywa się głównie na szczeblu lokalnym poprzez dopasowanie waluty, w której uzyskiwane są przychody oraz ponoszone koszty, a także walut odnośnych aktywów i pasywów.

Nieruchomości inwestycyjne Spółki generują przychody głównie w euro, wobec czego przyjęliśmy zasadę organizowania ich finansowania również w tej samej walucie. W miarę możliwości, Spółka stara się dopasować walutę, w której uzyskiwane są wpływy i realizowane wypływy gotówki. Niektóre wydatki nadal ponoszone są jednak w walutach lokalnych i są one planowane z wyprzedzeniem. Inwestycje deweloperskie w budowę mieszkań generują wpływy głównie w walucie lokalnej, w związku z czym ich finansowanie również jest pozyskiwane w tej samej walucie lokalnej. Dokonuje się identyfikacji „wolnych środków” dostępnych do dystrybucji w ramach Spółki, jak również stosuje się odpowiednie mechanizmy przeliczania walut.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy oraz znajomości rynków lokalnych. Odnotowano postępy w zakresie sprzedaży apartamentów w ramach kluczowych projektów deweloperskich w Warszawie (*Apartamenty przy Krasieńskiego* i *Concept House*), *Capital Art Apartments* (etap II i III) oraz *Platinum Towers*. W kwietniu i lipcu 2013 r. z powodzeniem zakończono budowę obiektów *Concept House* i *Apartamenty przy Krasieńskiego*.

Reuven Havar
Dyrektor Generalny
Atlas Management Company Limited
20 marca 2014 r.

Ziv Zviel
Dyrektor Finansowy i Dyrektor Operacyjny
Atlas Management Company Limited

ATLAS ESTATES LIMITED

Opis portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, posiadający obszerną infrastrukturę konferencyjną. Klub fitness i spa Holmes Place, kasyno oraz sklepy zajmują powierzchnię 4 500 m ² . Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers	396 apartamentów w zespole dwóch wieżowców. Ta inwestycja mieszkaniowa została ukończona w III kwartale 2009 r. i obejmuje dwie wieże mieszkalne oraz plażę. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Atlas Estates Tower (poprzednio: Platinum Towers – biura)	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę 42-kondygnacyjnego budynku biurowego/mieszkaniowego.	100%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1842 m ² oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Capital Art Apartments	Inwestycja obejmująca 784 apartamenty, realizowana w czterech etapach. Etap I inwestycji ukończono w IV kwartale 2008 r. i sprzedano wszystkie apartamenty. Realizację Etapu II inwestycji, obejmującego budowę 300 apartamentów, ukończono w 2009 r. Dotychczas sprzedano 293 apartamenty. Prace budowlane w ramach Etapu III i IV rozpoczęto odpowiednio w IV kwartale 2012 r. i III kwartale 2013 r. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Apartamenty przy Krasieńskiego	Inwestycja mieszkaniowa w Warszawie. Prace budowlane zakończono w lipcu 2013 r. W ramach projektu wybudowano 303 apartamenty, z których do 31 grudnia 2013 r. nabywców znalazło 265 apartamentów.	100%
Millennium Tower	Nowoczesny obiekt o powierzchni 32 700 m ² w biznesowym centrum Warszawy (6 100 m ² powierzchni handlowej i 26 600 m ² powierzchni biurowej).	100%
Concept House	Prace budowlane w ramach tej inwestycji mieszkaniowej zakończono w kwietniu 2013 r. Lokalizacja: dzielnica Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy. Na 31 grudnia 2013 r. ze 160 apartamentów dostępnych do sprzedaży pozostało jedynie 39.	50%
Projekt Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 550 m ² i poziomie wykorzystania lokali wynoszącym 99%, położony w niewielkiej odległości od centrum Gdańska.	100%
Projekt Kokoszki, Gdańsk	Działka o powierzchni 431 591 m ² usytuowana na obrzeżach Gdańska, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 125 000 m ² .	100%
Węgry		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m ² , na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m ² . 70 000 m ² powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.	100%
Metropol Office Centre	Budynek biurowy o powierzchni 7 600 m ² , położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Atrium Homes	Inwestycja realizowana w dwóch etapach, w ramach której powstanie 456 apartamentów o powierzchni 22 000 m ² . Uzyskano pozwolenie na budowę w odniesieniu do pierwszego etapu, który przewiduje powstanie 235 apartamentów. Inwestycja zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%
Ligetvaros Centre	6 300 m ² powierzchni biurowo-handlowej. Uzyskano pozwolenie na budowę dodatkowych 6 400 m ² powierzchni. Obiekt zlokalizowany w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII).	100%
Varosliget Centre	Działka o powierzchni 12 000 m ² , zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII). Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę obiektu wielofunkcyjnego o powierzchni brutto 31 000 m ² .	100%
Moszkva Square	600 m ² powierzchni biurowej i handlowej w dzielnicy Buda w Budapeszcie.	100%
Rumunia		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m ² , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 83 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
Bułgaria		
Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m ² powierzchni pod wynajem.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

Andrew Fox

Przewodniczący Rady
Dyrektorów
Dyrektor Niewykonawczy

Andrew Fox jest absolwentem Uniwersytetu w Natal, w Republice Południowej Afryki, gdzie w 1999 r. uzyskał tytuł Bachelor of Commerce (licencjat w zakresie handlu), a następnie w roku 2000 ukończył studia podyplomowe na kierunku finanse, bankowość i zarządzanie inwestycyjne. W 2003 r. został przyjęty do Stowarzyszenia Biegłych Księgowych (Association of Chartered Certified Accountants) i uzyskał status członka zwyczajnego (Fellow) tego stowarzyszenia w 2009 r. W 2001 r. Andrew Fox dołączył do Oak Trust (Guernsey) Limited, a następnie w 2006 r. został powołany na stanowisko członka Rady Dyrektorów tej spółki.

Mark Chasey

Dyrektor Niewykonawczy
Przewodniczący Komitetu
Audytu

Mark Chasey jest absolwentem Uniwersytetu Witwatersrand w Republice Południowej Afryki, gdzie uzyskał tytuł Bachelor of Commerce (licencjat w zakresie handlu) w 1979 r. oraz tytuł Bachelor of Accountancy (licencjat w zakresie księgowości) w roku 1981. Po ukończeniu stażu w firmie księgowej Pim Goldby w Johannesburgu, w 1984 r. został członkiem Południowoafrykańskiego Instytutu Biegłych Księgowych (South African Institute of Chartered Accountants), a w latach 1984-1988 pełnił funkcję kontrolera finansowego w Femco Electric Motors Limited w Johannesburgu. Po założeniu w 1989 r. własnej firmy zajmującej się likwidacją przedsiębiorstw z siedzibą w Johannesburgu, Mark Chasey dołączył do Ernst and Young Trust Company (Jersey) Limited w 1997 r., a następnie w 1999 r. założył spółkę Oak Trust (Guernsey) Limited.

Guy Indig

Dyrektor Niewykonawczy

Guy Indig ukończył studia licencjackie na wydziale prawa Uniwersytetu Bar-Ilan w Izraelu w 1990 r. W 2001 r. uzyskał tytuł MBA na Uniwersytecie w Tel Awiwie. Posiada również tytuł magistra finansów (Masters in Finance) przyznany przez London Business School. Po zdobyciu kilkuletniego doświadczenia zawodowego, w roku 2000 rozpoczął współpracę z Beny Steinmetz Group, dużą międzynarodową grupą private equity zajmującą się inwestycjami na rynku nieruchomości oraz zasobów naturalnych. W firmie tej zajmował stanowisko dyrektora inwestycyjnego w międzynarodowych zespołach ds. nieruchomości oraz private equity. Po uzyskaniu tytułu magistra w dziedzinie finansów (Masters in Finance) w London Business School w 2005 r., Guy Indig rozpoczął pracę w Royal Bank of Scotland, gdzie do 2008 r. zajmował stanowisko dyrektora w departamencie finansowania nieruchomości odpowiedzialnego głównie za sekurytyzację oraz działalność inwestycyjną na terenie Europy kontynentalnej i Wielkiej Brytanii. W 2008 r. Guy Indig otrzymał propozycję objęcia stanowiska dyrektora zarządzającego w Izaki Group, gdzie do chwili obecnej kieruje działalnością inwestycyjną na europejskich rynkach private equity oraz rynkach nieruchomości.

Siedziba Spółki

Atlas Estates Limited
Martello Court
Admiral Park
St Peter Port
Guernsey GY1 3HB
Company number: 44284

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla - Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)

Ron Izaki Dyrektor Niewykonawczy*	Ron Izaki jest dyrektorem generalnym i głównym udziałowcem Izaki Group, która powstała w 1948 r., a obecnie jest jedną z największych firm deweloperskich w Izraelu. Pracował przy przedsięwzięciach, w ramach których powstały tysiące mieszkań i miliony metrów kwadratowych powierzchni komercyjnych i handlowych w Stanach Zjednoczonych, Izraelu i Europie Zachodniej. Ron Izaki pełni również funkcję dyrektora Brack RE, międzynarodowej firmy posiadającej liczne nieruchomości i zajmującej się działalnością deweloperską i zarządzaniem obiektami. Ron Izaki jest absolwentem wydziału inżynierii lądowej i wodnej Izraelskiego Instytutu Technologicznego.
Nicholas Babbé Dyrektor Niewykonawczy	Nicholas Babbé ukończył z wyróżnieniem studia na Uniwersytecie Zachodniej Anglii w Bristolu w 2001 roku, uzyskując tytuł licencjata (Bachelor of Arts). Następnie rozpoczął karierę w branży finansowej, współpracując z firmami HSBC i Investec oraz zdobywając dyplom Stowarzyszenia STEP (Society of Trusts and Estates Practitioners), którego pełnoprawnym członkiem został w 2008 r. Na początku 2009 r. Nicholas Babbé dołączył do spółki Oak Trust (Guernsey) Limited, w której objął stanowisko zarządcy majątku powierniczego. Obecnie jest słuchaczem studiów licencjackich na kierunku Zarządzanie Majątkiem Powierniczym i Nieruchomościami na Uniwersytecie w Manchesterze i Manchester Business School.
Reuven Havar Dyrektor Generalny	Reuven Havar posiada wieloletnie doświadczenie w dziedzinie planowania i realizacji dużych projektów inwestycyjnych na rynkach nieruchomości. W ciągu ostatnich dziewięciu lat współpracował z Africa Israel Group, początkowo jako dyrektor generalny spółek z grupy AFI-EUROPE, najpierw w Czechach od 2000 r., a następnie w Rumunii od 2006 r. Przed rozpoczęciem współpracy z Africa Israel Group, w latach 1996-1998 zajmował stanowisko dyrektora generalnego w należącej do firmy Pepsi Cola centralnej rozlewni soków i napojów w Bukareszcie. Wcześniej, od 1994 r. Reuven Havar był attache ekonomicznym w Kolumbii i Wenezueli (w randze Pierwszego Sekretarza do Spraw Ekonomicznych). W latach 1993-1994 pełnił także funkcję dyrektora finansowego działającej na rynku nowych technologii spółki M-Systems, która w tym okresie została wprowadzona na NASDAQ. Reuven Havar uzyskał stopień licencjata (BA) oraz tytuł MBA na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu.
Ziv Zviel Dyrektor Finansowy i Dyrektor Operacyjny	Ziv Zviel dołączył do zespołu Atlas Management Company Limited w październiku 2010 r., obejmując stanowisko dyrektora finansowego. Wcześniej, od 2009 r. pełnił funkcje dyrektora finansowego i skarbnika w Deltathree, przedsiębiorstwie telekomunikacyjnym notowanym na giełdzie w Stanach Zjednoczonych. Od 2007 r. był wiceprezesem ds. finansów w spółce LivePerson działającej w branży internetowej, notowanej na giełdzie w Stanach Zjednoczonych i w Tel Awiwie. Przed objęciem tego stanowiska, od 2002 r. Ziv Zviel był zatrudniony w Magic Software - notowanej na giełdzie w Stanach Zjednoczonych międzynarodowej firmie produkującej oprogramowanie. Od roku 2000 pracował jako audytor w oddziale Ernst & Young w Tel Awiwie. Ziv Zviel ukończył studia pierwszego stopnia w dziedzinie ekonomii i rachunkowości oraz studia MBA na kierunku zarządzanie przedsiębiorstwami na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu.

* 27 stycznia 2014 r. Ron Izaki złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Dyrektorów spółki Atlas Management Company Limited.

14 lutego 2014 r. Eran Rabinovitz został powołany na stanowisko Dyrektora Niewykonawczego.

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprawozdanie Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 r.

Wyniki finansowe i dywidenda

Skonsolidowany rachunek zysków i strat przedstawiony na str. 39 zawiera wyniki finansowe Grupy za 2013 r. i wykazuje zysk po opodatkowaniu przypadający na akcjonariuszy w wysokości 3,7 mln EUR (w 2012 r. strata po opodatkowaniu wyniosła 13,0 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2013 r. (podobnie jak za 2012 r.).

Opis działalności

Spółka zarejestrowana jest na wyspie Guernsey jako spółka inwestycyjna zamknięta (closed-ended investment company) działająca zgodnie z prawem Guernsey. Po dopuszczeniu akcji Spółki do obrotu na rynku AIM Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie 1 marca 2006 r., firma rozpoczęła działalność handlową. W lutym 2008 r. Spółka została dopuszczona do obrotu na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. 15 października 2010 r. Rada Dyrektorów poinformowała, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę Nadzwyczajną o wycofaniu z obrotu akcji zwykłych Spółki notowanych na rynku AIM Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie.

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki oraz Grupy jest działalność inwestycyjna i deweloperska na terenie Europy Środkowo-Wschodniej oraz zarządzanie nieruchomościami Grupy. Opis rozwoju dalszej działalności Grupy oraz jej perspektyw (w tym istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Grupy, wraz z informacją o stopniu, w jakim Grupa narażona jest na wystąpienie tych czynników ryzyka i zagrożeń) przedstawiony został w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” na str. 5–8 oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 9–19.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki. Wykaz operacyjnych jednostek zależnych Spółki podlegających konsolidacji przedstawiono na str. 90, w Nocie 36 do sprawozdania finansowego zawartego w niniejszym raporcie.

Polityka inwestycyjna

Spółka lokuje aktywa głównie w portfel nieruchomości o zróżnicowanym profilu na rynku polskim. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Spółka aktywnie działa w Polsce, która uznawana jest za najbardziej atrakcyjną spośród wszystkich gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako przedsięwzięcia joint venture), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i rekreacyjne. Celem tych działań jest stworzenie zrównoważonego portfela projektów deweloperskich i aktywów generujących dochód.

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach nieprzewidujących możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego, natomiast zgodnie z założeniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 75% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

Rada Dyrektorów jest w pełni świadoma faktu, że obecna sytuacja na rynkach kredytowych i ogólna dekonunktura w regionie, w którym Spółka realizuje inwestycje, mają niekorzystny wpływ na wartość portfela Grupy. Realizując założenia długoterminowej polityki inwestycyjnej Spółki, w swojej strategii krótkoterminowej Rada Dyrektorów położyła szczególny nacisk na stan środków pieniężnych: realizacja niektórych nowych projektów dotyczących aktywów z portfela została odroczone, przy czym inwestycje w trakcie budowy, na które jest popyt, są prowadzone z zachowaniem ustalonych harmonogramów i budżetów i finalizowane w celu osiągnięcia planowanego zwrotu z inwestycji. W najbliższym czasie nie przewiduje się wypłaty dywidendy.

Dywersyfikacja

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem, Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości. Dywersyfikacja obejmuje dwa obszary: po pierwsze, Grupa dywersyfikuje typ inwestycji (m.in. w nieruchomości

ATLAS ESTATES LIMITED

mieszkańciami, biurowe, handlowe); po drugie, w celu zapewnienia stabilności dochodów, Grupa zamierza rozłożyć w czasie realizację poszczególnych etapów projektów deweloperskich (np. zakupu gruntów, przygotowywania projektu, prac budowlanych, kampanii marketingowej oraz sprzedaży).

Podstawowe wskaźniki efektywności

Podstawowe wskaźniki efektywności przyjmują różne wartości dla różnych obszarów działalności Grupy.

Miarą sukcesu przedsięwzięcia obejmującego budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych jest cena uzyskana za każde wybudowane mieszkanie, marża zysku stanowiąca różnicę pomiędzy uzyskaną ceną a poniesionymi kosztami budowy oraz marża zysku liczona jako odsetek przychodów, a także ogólny poziom rentowności przedsięwzięcia deweloperskiego. Szczegółowe dane dotyczące sprzedaży przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 9–19.

W wypadku aktywów generujących dochód kluczowe znaczenie ma stosunek rentowności danego składnika aktywów do nakładów poniesionych na niego przez Grupę. Ogólna wycena portfela będzie również miała wpływ na wartość Spółki, a co za tym idzie, także na wysokość kursu jej akcji. Szczegółowe dane dotyczące zakładanego poziomu rentowności całkowitej oraz wzrostu wartości aktywów netto na akcję przedstawiono w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami.

Główne zasady zarządzania ryzykiem finansowym przedstawiono w częściach finansowych niniejszego raportu na str. 55–61.

Zasada kontynuacji działalności

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia szereg wyzwań przed Grupą. Mimo to Grupa odnotowała zysk za rok na poziomie 3,7 mln EUR, wobec straty w kwocie 13,0 mln EUR w 2012 r.

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na 31 grudnia 2013 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 256,3 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 192,7 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Dokonując oceny przyjęcia zasady kontynuacji działalności przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. Rada Dyrektorów uwzględniła aktualny status prowadzonych negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat przedstawiono w nocie 24 dotyczącej kredytów.

Rada Dyrektorów jest jednak świadoma utrzymującej się niekorzystnej pozycji spółki w zakresie płynności. Do chwili obecnej spółka z powodzeniem zarządzała właściwie i ostrożnie swoją sytuacją pieniężną i będzie to czynić nadal bez względu na różnego rodzaju trudności. W istniejącej sytuacji będzie to jednak wymagało od spółki sięgania do różnych źródeł płynności dostępnych w ramach posiadanego portfela aktywów, a także ostrożności w prowadzeniu bieżącej działalności oraz w stosunkach z kredytodawcami.

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań i czynników, które mogą pomóc złagodzić problemy. Prognozy te uwzględniają możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Wskazują one, że Grupa będzie dysponować odpowiednim finansowaniem niezbędnym do prowadzenia bieżącej działalności.

Mimo że wspomniane prognozy przepływów finansowych są zawsze obarczone ryzykiem błędu, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

ATLAS ESTATES LIMITED

Znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, na dzień 17 lutego 2014 r. następujące podmioty posiadały, bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 3% akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki (nie uwzględniając akcji własnych posiadanych przez Spółkę). Wszystkie akcje dają takie same prawa głosu.

Tabela 1 – Znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Udział procentowy w wyemitowanym kapitale
HSBC Client Holdings Nominee (UK) Limited <636167>	34 986 124	74,67
Forest Nominees Limited <GC1>	6 536 925	13,95
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	5 030 646	10,74
Ogółem	46 553 695	99,36

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu Rady Dyrektorów

Skład osobowy Rady Dyrektorów (członkowie niewykonawczy) w roku objętym raportem przedstawia Tabela 2 poniżej. W roku objętym raportem i w roku poprzednim żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki ani żadnej z jej jednostek zależnych.

Tabela 2 – Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

Andrew Fox	powołany 16 czerwca 2010 r.
Mark Chasey	powołany 16 czerwca 2010 r.
Guy Indig	powołany 16 czerwca 2010 r.

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na str. 22.

Zdaniem Rady Dyrektorów powoływanie członków niewykonawczych na czas określony byłoby niewłaściwe ze względu na sposób zarządzania Spółką. Statut Spółki przewiduje jednak możliwość wymiany, na zasadzie rotacyjnej, jednej trzeciej składu Rady Dyrektorów każdego roku.

W „Raporcie w sprawie wynagrodzeń” na str. 34–36 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami. Poza wymienioną osobą żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 20 marca 2014 r. istotnych udziałów (ang. beneficial interest) w żadnym ze znaczących kontraktów dotyczących działalności Grupy.

Zakres obowiązków Rady Dyrektorów

Prawo spółek wyspy Guernsey nakłada na Radę Dyrektorów obowiązek sporządzania sprawozdań finansowych za każdy okres obrotowy. Sprawozdanie musi przedstawiać prawdziwy i rzetelny obraz sytuacji Grupy na ostatni dzień okresu obrotowego oraz wyników Grupy za dany okres obrotowy. Przy sporządzaniu sprawozdań finansowych Rada Dyrektorów ma obowiązek:

- doboru odpowiednich zasad rachunkowości i stosowania ich w sposób ciągły,
- formułowania ocen i szacunków w sposób zasadny i ostrożny,
- zapewnienia zgodności sprawozdań finansowych z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską; oraz
- sporządzania sprawozdań finansowych przy założeniu kontynuacji działalności, chyba że założenie takie byłoby niewłaściwe.

Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna za zapewnienie, aby księgi rachunkowe były prowadzone w sposób pozwalający na przedstawienie sytuacji finansowej Grupy z odpowiednią dokładnością oraz aby sprawozdania finansowe były sporządzane zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na wyspie Guernsey. Rada Dyrektorów odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i ochronę aktywów Grupy i, co za tym idzie, za podejmowanie odpowiednich działań w celu wykrywania i zapobiegania oszustwom i innym nieprawidłowościom.

Strona internetowa Spółki

Zgodnie z wymogami GPW, w celu zapewnienia portalu informacyjnego dla inwestorów, Spółka prowadzi stronę internetową pod adresem www.atlasestates.com.

ATLAS ESTATES LIMITED

Za prowadzenie strony i rzetelność zawartych na niej danych odpowiada Rada Dyrektorów. Istnieje jednak pewien stopień niepewności co do wymogów prawnych dotyczących informacji publikowanych na tej stronie, ponieważ są one dostępne w wielu krajach, gdzie obowiązują różne wymogi prawne dotyczące sporządzania i publikowania sprawozdań finansowych. Prace przeprowadzone przez biegłego rewidenta nie uwzględniają analizy tych kwestii, a zatem biegli rewidenci nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w związku ze zmianami, jakie mogły nastąpić w sprawozdaniu finansowym od momentu jego zamieszczenia na stronie internetowej.

Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 20 marca 2014 r.:

- zgodnie z posiadanymi przez Radę informacjami, nie istnieją żadne istotne informacje (tj. informacje potrzebne biegłemu rewidentowi Grupy w związku ze sporządzeniem raportu z badania), które nie byłyby znane biegłemu rewidentowi Grupy;
- Rada Dyrektorów podjęła wszelkie działania, które powinna podjąć w celu uzyskania informacji istotnych z punktu widzenia badania oraz w celu ustalenia, czy informacje te są znane biegłemu rewidentowi Grupy.

29 lipca 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ponownie wybrało spółkę BDO LLP jako biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie sprawozdań finansowych Spółki za 2013 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2013 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 29 sierpnia 2013 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2012 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 19 grudnia 2012 r.

Łączne wynagrodzenie należne lub zapłacone z tytułu umów z biegłym rewidentem dotyczących badania i przeglądu sprawozdań finansowych oraz innych usług przedstawiono w tabeli poniżej:

Tabela 3 – Wynagrodzenie biegłego rewidenta		
	2013 r. w tys. EUR	2012 r. tys. EUR
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	151	248
Przeгляд śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	34	44
Usługi podatkowe	-	21
- Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	16
Ogółem	185	329

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy planowane jest na okres od czerwca do lipca 2014 r. Szczegółowe informacje na temat terminu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zostaną podane odrębnie zgodnie z wymogami Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Informacja o postępowaniach sądowych

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź jej jednostek zależnych, których łączna wartość byłaby równa co najmniej 10% kapitałów własnych netto Spółki, poza postępowaniami wszczętymi przeciwko:

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

Spółka Atlas Estates Limited („AEL”) została poinformowana, że 9 marca 2011 r. spółki Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Powodowie”) złożyły do sądu arbitrażowego pozew przeciwko Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie, jednostce zależnej AEL, jako dłużnikowi głównemu, oraz przeciwko AEL jako poręczycielowi („Pozwani”), domagając się, by sąd arbitrażowy nakazał Pozwanym dostarczenie pełnego i dokładnego rozliczenia stanowiącego podstawę ustalenia dodatkowej ceny zbycia udziałów (Completion Consideration), określonej w umowie z 8 maja 2006 r. dotyczącej przeniesienia udziałów przez Powodów na rzecz Atlas Estates Investment B.V., oraz wnosząc o zapłatę dodatkowej ceny zbycia udziałów, która – ze względu na brak jakichkolwiek rozliczeń – została przez Powodów oszacowana na łączną kwotę 55 420 000 PLN.

AEL niniejszym informuje, że w chwili obecnej nie jest w stanie ocenić zasadności pozwu, gdyż jego podstawy prawne i faktyczne są analizowane przez doradców prawnych Spółki.

ATLAS ESTATES LIMITED

Nie istnieją inne sprawy sądowe ani spory, które należałoby uznać za istotne w kontekście skonsolidowanej informacji finansowej i które wymagałyby ujawnienia lub utworzenia stosownej rezerwy w informacji finansowej.

Znaczące umowy

Poza Umową o Zarządzanie Nieruchomościami, opisaną w „Raporcie w sprawie wynagrodzeń”, Grupa jest stroną następujących znaczących umów:

Umowa z dnia 24 września 2013 r. pomiędzy Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. SKA, Zielono AEL Sp. z o.o. SKA a Unibep S.A.

24 września 2013 r. pomiędzy jednostką zależną Spółki, Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna, Zielono AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna i Unibep S.A. („Główny Wykonawca”) została podpisana umowa na generalne wykonawstwo w zakresie realizacji budynku wielomieszkaniowego (Capital Art Apartments – etap IV) w Warszawie. Całkowita wartość umowy wynosi 13,5 mln PLN netto. Zobowiązanie Głównego Wykonawcy zostanie w pełni wykonane 6 sierpnia 2015 r.

Umowa z dnia 6 września 2012 r. pomiędzy Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. SKA a Unibep S.A.

6 września 2012 r. jednostka zależna Spółki Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. SKA podpisała z Unibep S.A. umowę o generalne wykonawstwo w zakresie budowy budynków wielomieszkaniowych (Capital Art Apartments – etap III) w Warszawie. Całkowita wartość umowy wynosi 38,3 mln PLN netto.

Umowa z 28 lipca 2011 r. pomiędzy Zielono Sp. z o.o. a Unibep S.A.

28 lipca 2011 r. jednostka zależna Zielono Sp. z o.o. zawarła z Unibep S.A. umowę o generalne wykonawstwo w zakresie budowy budynku wielomieszkaniowego (Apartamenty przy Krasieńskiego) w Warszawie. Całkowita wartość umowy wynosi 60,6 mln PLN netto.

Szczegółowe informacje o umowach finansowania zawartych z bankami zostały ujawnione zgodnie z obowiązującymi wymogami w nocie 24 do sprawozdania finansowego.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi omówiono w nocie 32 do sprawozdania finansowego, na str. 87-88.

Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

Najważniejsze zmiany dotyczące warunków kredytów i pożyczek zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 12.

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2013 r.

18 stycznia 2013 r. HGC AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A (Kredytobiorca) zawarła następujące umowy zastawu rejestrowego i finansowego z Österreichische Volksbanken AG (Bank) w wykonaniu swoich zobowiązań wobec Banku wynikających z umowy kredytowej:

1) umowę pomiędzy Bankiem i Atlas FIZ AN (jednostką zależną Atlas Estates Limited) w sprawie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy w liczbie 28 081 200 sztuk, o wartości nominalnej 1 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 28 081 200 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Kredytobiorcy i będących własnością Atlas FIZ AN; zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty Kredytu do maksymalnej kwoty 70 000 000 EUR; wartość księgowa udziałów będących przedmiotem zastawu stanowi równowartość 200 373 402,60 PLN;

2) umowę pomiędzy Bankiem i spółką Gretna Investments Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie (Gretna, jednostka zależna Atlas Estates Limited) w sprawie zastawu rejestrowego i finansowego na imiennych udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy w liczbie 2800 sztuk, o wartości nominalnej 1 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 2800 PLN, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego Kredytobiorcy i będących własnością spółki Gretna; zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty Kredytu do maksymalnej kwoty 70 000 000 EUR; wartość księgowa udziałów będących przedmiotem zastawu stanowi równowartość 19 979,40 PLN;

3) umowę pomiędzy Bankiem i spółką Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie (jednostką zależną Atlas Estates Limited) w sprawie zastawu rejestrowego i finansowego na równych udziałach w kapitale zakładowym spółki Gretna w liczbie 100 sztuk, o wartości nominalnej 50 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 5000 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki Gretna i będących własnością spółki Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie; zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty Kredytu do maksymalnej kwoty 70 000 000 EUR; wartość księgowa udziałów będących przedmiotem zastawu stanowi równowartość 15 464,75 PLN;

ATLAS ESTATES LIMITED

4) umowę pomiędzy Bankiem i spółką Gretna w sprawie zastawu rejestrowego i finansowego na należnościach finansowych spółki Gretna, będącej komplementariuszem Kredytobiorcy; zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty Kredytu do maksymalnej kwoty 70 000 000 EUR; wartość księgowa praw będących przedmiotem zastawu stanowi równowartość 0,0036% zysków Kredytobiorcy; (dalej łącznie Umowy Zastawu). Całkowita kwota Kredytu pozostająca do spłaty na dzień zawarcia Umów Zastawu wynosiła 57 712 141,23 EUR.

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2012 r.

Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA

21 grudnia 2012 r. Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA („Capital Art Apartments”), spółka, w której AEP Sp. z o.o. i Atlas FIZ AN posiadają 100% udziałów, zawarła umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA, AEP Sp. z o.o i Atlas FIZ AN są jednostkami zależnymi Atlas Estates Limited. Na podstawie umowy kredytowej udzielono finansowania na budowę trzeciego etapu inwestycji Capital Art Apartments.

Zabezpieczenie kredytu stanowią m.in.

- hipoteka umowna z pierwszeństwem zaspokojenia w kwocie do 200% wartości kredytu;
- zastawy finansowe i rejestrowe ustanowione na (i) prawach z tytułu określonych umów o prowadzenie rachunków bankowych zawartych przez Capital Art Apartments oraz (ii) wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Capital Art Apartments;
- cesja określonych należności na rzecz Capital Art Apartments w związku z inwestycją;
- umowa podporządkowania;
- oświadczenie Capital Art Apartments o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 97 Prawa Bankowego maksymalnie do 200% wartości kredytu;
- poddanie się egzekucji przez Atlas FIZ AN na rzecz banku zgodnie z art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego; oraz
- dotycząca inwestycji umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów, zawarta pomiędzy Capital Art Apartments, współnikiem komplementariusza Capital Art Apartments i innym podmiotem sprawującym bezpośrednio lub pośrednio kontrolę nad Capital Art Apartments, oraz bankiem kredytującym, na podstawie której wspólnicy zobowiązali się występować jako gwaranci płatności z tytułu zobowiązania Capital Art Apartments do pokrycia przekroczonych kosztów w kwocie do 10% kosztów inwestycji.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ład korporacyjny

Grupa stawia sobie za cel stosowanie wysokich standardów ładu korporacyjnego we wszystkich istotnych obszarach prowadzonej działalności. Rada Dyrektorów oraz – w zakresie przydzielonych obowiązków – Zarządzający Nieruchomościami stosują kompleksowy system narzędzi nadzoru i kontroli oraz wymogów dotyczących sprawozdawczości, które ich zdaniem umożliwią przestrzeganie wspomnianych standardów. Systemy te są projektowane tak, aby spełniały wymogi wynikające z charakteru Spółki i jej działalności, a także umożliwiały ocenę ewentualnych możliwości i czynników ryzyka oraz zarządzanie nimi. Zgodnie z Regulaminem GPW, w styczniu 2008 r. Rada Dyrektorów podjęła decyzję o przestrzeganiu – w najszerszym możliwym i uzasadnionym zakresie – również większości zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Przestrzeganie niektórych spośród tych zasad będzie ograniczone ze względu na występowanie różnic pomiędzy systemami prawa, obowiązującymi procedurami i praktykami przyjętymi w Polsce i na Guernsey. Spółka przestrzega zasad zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, z zastrzeżeniem następujących wyjątków:

- zasad określonych w części I, pkt 1 i pkt 1.9, oraz części IV, pkt 10;

Spółka prowadzi przejrzystą politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii, na potrzeby komunikacji z uczestnikami rynku kapitałowego. Spółka nie publikuje jednak informacji dokładnie w taki sposób, jaki zaleca GPW. Niezależnie od tego, w opinii Spółki jej strona internetowa zawiera wszystkie wymagane i niezbędne informacje.

Spółka nie zapewnia transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w trybie online, ani nie rejestruje przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Każdy akcjonariusz uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania go na obradach Walnego Zgromadzenia oraz głosowania zgodnie z wydanymi przez akcjonariusza instrukcjami. W związku z tym, zdaniem Spółki rejestrowanie i transmisja obrad Walnych Zgromadzeń nie jest konieczne. Jeżeli akcjonariusze Spółki podejmą decyzję o osobistym uczestnictwie w Walnym Zgromadzeniu w przyszłości, Spółka rozważy możliwość rejestrowania i transmisji obrad Walnych Zgromadzeń na swojej stronie internetowej.

- zasad określonych w części III;

Spółka przestrzega powyższych zasad w ograniczonym zakresie ze względu na różnice pomiędzy systemami prawnymi Guernsey i Polski – według systemu obowiązującego na wyspie Guernsey nie występuje organ pełniący funkcję rady nadzorczej. Zarząd nad Spółką sprawuje Rada Dyrektorów, a funkcja zarządzania zewnętrznego pełniona jest przez Zarządzającego Nieruchomościami.

Struktura i członkowie Rady Dyrektorów Spółki

W skład Rady Dyrektorów wchodzi Przewodniczący niewykonawczy oraz dwóch Dyrektorów niewykonawczych. W 2013 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Dyrektorów. Funkcje pełnione przez Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami są wyraźnie rozdzielone i określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami z 24 lutego 2006 r. Na podstawie stopnia powiązań z założycielami Grupy przed jej utworzeniem oraz zaangażowania w bieżące zarządzanie Grupą Rada Dyrektorów ustaliła, że większość niewykonawczych członków Rady Dyrektorów jest członkami niezależnymi. Sprawują oni kierownictwo strategiczne oraz pełnią funkcję Komitetu ds. Inwestycji podejmującego ostateczne decyzje we wszystkich sprawach dotyczących dokonywania i zbywania inwestycji. Kierownictwo wykonawcze oraz zarządzanie bieżące należą do zadań Zarządzającego Nieruchomościami, którego rola i obowiązki są jasno określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami.

Oficjalnie Rada Dyrektorów spotyka się cztery razy do roku, a w międzyczasie mają miejsce regularne kontakty Rady Dyrektorów z Zarządzającym Nieruchomościami.

Oficjalny zakres spraw przeznaczonych do rozpatrzenia wyłącznie przez Radę Dyrektorów jest zatwierdzany oraz na bieżąco weryfikowany przez Radę. Kwestie te obejmują m.in.:

- opracowywanie strategii Grupy oraz monitorowanie postępu w realizacji celów wyznaczonych kierownictwu;
- przegląd struktury kapitałów i działalności Spółki oraz zarządzania Spółką;
- ustalenie mechanizmów kontroli wewnętrznej i finansowej oraz stosowanych zasad rachunkowości;
- informowanie akcjonariuszy o celach i zamierzeniach Spółki; oraz
- zapewnienie stałego funkcjonowania w Grupie skutecznych procedur zarządzania ryzykiem.

Oficjalny zakres kwestii przeznaczonych do rozpatrzenia wyłącznie przez Radę Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami jest również zatwierdzany oraz na bieżąco weryfikowany przez Radę Dyrektorów.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wszyscy członkowie Rady Dyrektorów mogą korzystać z doradztwa i usług Administratora Spółki oraz z pełnego i bieżącego dostępu do wszystkich istotnych informacji, których forma i jakość umożliwi im pełnienie obowiązków. Członkom Rady Dyrektorów oferuje się także pomoc w korzystaniu, w razie konieczności, z niezależnego i profesjonalnego doradztwa. Ponadto Spółka wykupiła polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności dla dyrektorów oraz członków kierownictwa Spółki.

Powołanie członka Rady Dyrektorów następuje w ramach oficjalnej procedury wyboru obejmującej całą Radę Dyrektorów. Członkowie Rady Dyrektorów powoływani są na czas nieokreślony. Co roku odwoływana jest jedna trzecia składu Rady Dyrektorów. Zgodnie z zasadami powoływania członków Rady Dyrektorów, powołanie do Rady Dyrektorów kandydatów z zewnątrz wymaga zatwierdzenia przez Radę Dyrektorów. W wypadku złożenia wniosku o zatwierdzenie, członek Rady Dyrektorów zobowiązany jest potwierdzić i wykazać, że będzie w stanie poświęcić wystarczająco dużo czasu na pełnienie obowiązków.

Komitety Rady Dyrektorów

W skład Komitetu Audytu wchodzi wszyscy członkowie Rady Dyrektorów, a jego przewodniczącym jest Mark Chasey. Komitet zbiera się co najmniej trzy razy w roku, aby dokonać przeglądu śródrocznych i rocznych sprawozdań finansowych przed przedstawieniem ich Radzie Dyrektorów oraz aby dokonać analizy powołania niezależnych biegłych rewidentów, zakresu oraz wykonania świadczonych przez nich usług, a także otrzymanego wynagrodzenia. Komitet stosuje odpowiednie procedury zatwierdzania usług innych niż badanie sprawozdań finansowych świadczonych przez biegłych rewidentów Spółki. Biegłym rewidentom nie będą zlecane prace niezwiązane z zakresem ich podstawowych obowiązków, chyba że Spółka uzyska zapewnienie, że realizacja takich prac nie będzie odbywać się z uszczerbkiem dla niezależności i obiektywności biegłego rewidenta.

Wszyscy członkowie Rady Dyrektorów wchodzi również w skład Komitetu ds. Inwestycji, do którego zadań należy ocenianie i zatwierdzenie bądź odrzucanie propozycji inwestycyjnych zgłoszonych przez Zarządzającego Nieruchomościami. Posiedzenia Komitetu Inwestycyjnego zwoływane są stosownie do potrzeb.

Spółka nie utworzyła oddzielnego Komitetu ds. Wynagrodzeń i Komitetu ds. Mianowań, gdyż wynagrodzenie Zarządzającego Nieruchomościami określone jest w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami, natomiast kwestie mianowań należą do kompetencji Rady Dyrektorów jako całości.

Tabela 4 – Uczestnictwo w obradach

	Rada Dyrektorów	Komitety Komitet Audytu
Liczba posiedzeń w ciągu roku	13	3
Andrew Fox	12	2
Mark Chasey	11	3
Guy Indig	9	3

W roku objętym raportem nie odbyło się żadne posiedzenie Komitetu Inwestycyjnego, ponieważ wszystkie dyskusje i decyzje dotyczące wniosków inwestycyjnych były podejmowane na posiedzeniach Rady Dyrektorów.

Zarządzający Nieruchomościami

Zarządzający Nieruchomościami również zobowiązał się do zachowywania najwyższych standardów ładu korporacyjnego, zgodnie z kierunkiem wytyczonym przez Radę Dyrektorów. W zakresie przydzielonych mu obowiązków Zarządzający Nieruchomościami konsekwentnie wdraża kompleksowy system narzędzi nadzoru i kontroli oraz wymogów dotyczących sprawozdawczości, które jego zdaniem gwarantują możliwość zachowania tych standardów.

Zarządzający Nieruchomościami posiada radę dyrektorów („Rada Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami”), w której skład wchodzi Przewodniczący niewykonawczy oraz jeden dyrektor niewykonawczy. Ponadto Zarządzający Nieruchomościami zatrudnia Dyrektora Generalnego i Dyrektora Finansowego, do których należy bieżące zarządzanie Grupą. Oficjalny wykaz spraw zastrzeżonych do decyzji Rady Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami w związku z powierzoną mu funkcją i obowiązkami określonymi w Umowie został zatwierdzony i podlega bieżącej weryfikacji.

Zarządzający Nieruchomościami powołał Komitet ds. Inwestycji składający się z dwóch dyrektorów niewykonawczych Zarządzającego Nieruchomościami, który ocenia i zatwierdza możliwości udziału w inwestycjach lub ich zbycia. Możliwości takie są przedstawiane Spółce do zatwierdzenia i ewentualnej realizacji. Rada Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami kolektywnie zatwierdza nominacje na stanowiska członków kierownictwa wyższego szczebla Zarządzającego Nieruchomościami, po czym szczegółowo informuje Spółkę o dokonany wyborze.

ATLAS ESTATES LIMITED

Systemy kontroli wewnętrznej

Całościową odpowiedzialność za wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej, którego celem jest zabezpieczenie inwestycji akcjonariuszy i wartości aktywów Grupy, oraz za ocenę jego efektywności ponoszą członkowie Rady Dyrektorów. Mechanizmy kontroli mają na celu zidentyfikowanie poszczególnych czynników ryzyka zagrażających Grupie oraz zarządzanie tymi czynnikami, a nie całkowite wyeliminowanie ryzyka, które mogłoby uniemożliwić Grupie osiągnięcie jej celów biznesowych. Mechanizmy kontroli wewnętrznej zostały zaprojektowane tak, aby zagwarantować Grupie wystarczającą, lecz nie absolutną, pewność uniknięcia strat oraz istotnych błędów w przekazywanych dokumentach. Wdrożenie tych mechanizmów i zarządzanie nimi zostało powierzone Zarządzającemu Nieruchomościami, a wszyscy pracownicy są na bieżąco informowani o przebiegu procesów kontroli ryzyka i obszarach ich odpowiedzialności w tym zakresie. Integralnymi elementami systemów kontroli ryzyka są: planowanie strategiczne, powierzanie określonych funkcji pracownikom o odpowiednich kwalifikacjach, bieżąca sprawozdawczość oraz monitorowanie wyników i skuteczna kontrola nakładów kapitałowych i inwestycji.

Kluczowe mechanizmy wewnętrznej kontroli ryzyka stosowane przez Grupę opierają się na kompleksowej sprawozdawczości, obejmującej wszystkie obszary działalności gospodarczej Grupy. Zarządzający Nieruchomościami odbywa comiesięczne spotkania, na których dokonuje przeglądu systemów kontroli, a także ocenia wyniki i pozycję Grupy. Oddzielnie prowadzony jest proces zarządzania ryzykiem, w którym uczestniczą członkowie Rady Dyrektorów i kierownictwo wyższego szczebla Spółki i Zarządzającego Nieruchomościami. Jego celem jest identyfikacja obszarów ryzyka zagrażającego Grupie i ocena ich potencjalnego wpływu na działalność operacyjną Grupy. Informacja na temat istotnych czynników ryzyka zidentyfikowanych w procesie zarządzania ryzykiem jest przekazywana Radzie Dyrektorów, wraz z zaleceniami odnośnie działań zaradczych. Grupa korzysta z usług niezależnych podmiotów, które – stosownie do potrzeb – opracowują specjalistyczne analizy, prowadzą badania lub podejmują innego rodzaju czynności. Co najmniej raz w roku Rada Dyrektorów informuje akcjonariuszy o przeprowadzeniu przeglądu systemów kontroli wewnętrznej.

Podstawą funkcjonowania wewnętrznych mechanizmów kontroli finansowej jest zbiór jasno określonych procedur kontrolnych oraz kompleksowa struktura sprawozdawcza oparta na sprawozdaniach miesięcznych i kwartalnych. Dla poszczególnych aktywów sporządzane są szczegółowe prognozy dotyczące poziomu przychodów, przepływów pieniężnych i kapitału, które są na bieżąco aktualizowane w ciągu całego roku i weryfikowane przez Zarządzającego Nieruchomościami i Radę Dyrektorów. Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami zawiera wyraźne wytyczne regulujące sposób przeprowadzania wszystkich transakcji dotyczących aktywów. Stawiają one wymóg zatwierdzania transakcji przez Komitet ds. Inwestycji Zarządzającego Nieruchomościami, a następnie przez Radę Dyrektorów, w ramach określonych poziomów kompetencji i z zachowaniem pewnych minimalnych progów.

Zarządzający Nieruchomościami przyjmuje odpowiedzialność za zarządzanie portfelem nieruchomości Grupy, powierzając to zadanie – w razie konieczności – odpowiednio wykwalifikowanym niezależnym podmiotom. Warunki umów, na mocy których Zarządzający Nieruchomościami zleca wykonywanie swoich obowiązków innym podmiotom przewidują obowiązek sporządzania okresowych sprawozdań w uzgodnionej formie.

Zadaniem Komitetu Audytu jest ocena efektywności systemu wewnętrznej kontroli finansowej. Procesy te podlegają ocenie w regularnych odstępach czasu, a istotne problemy wykryte w trakcie oceny są przekazywane do rozpatrzenia Radzie Dyrektorów.

Relacje z akcjonariuszami

Rada Dyrektorów promuje aktywną komunikację z wszystkimi akcjonariuszami Spółki. Głównymi osobami do kontaktów dla akcjonariuszy są Dyrektor Generalny i Dyrektor Finansowy Zarządzającego Nieruchomościami, którzy starają się zawsze na czas odpowiadać – w formie ustnej bądź pisemnej – na wszystkie zapytania ze strony akcjonariuszy. Strona internetowa Spółki posiada funkcję umożliwiającą kierowanie zapytań do członków Rady Dyrektorów.

Częścią procesu komunikacji są także spotkania Zarządzającego Nieruchomościami ze znaczącymi akcjonariuszami, odbywające się na przestrzeni całego roku. Do uczestnictwa w tych spotkaniach zapraszani są również członkowie Rady Dyrektorów, którzy są dostępni dla akcjonariuszy, zawsze gdy ci zażyczą sobie ich obecności na spotkaniu. Zawiadomienie o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym można zadawać pytania, jest przekazywane wszystkim akcjonariuszom z wyprzedzeniem co najmniej dwudziestu dni roboczych.

W ciągu całego roku odbywają się spotkania z maklerami i innymi doradcami Spółki, podczas których przedstawiają oni informacje zebrane na temat opinii akcjonariuszy. Istotne kwestie podniesione podczas innych spotkań są przedstawiane Radzie Dyrektorów i omawiane w trakcie jej kolejnych posiedzeń.

Prawa akcjonariuszy określa Prawo Guernsey i Statut Spółki.

Zasady wprowadzania zmian do Statutu Spółki określa Prawo Guernsey oraz Akt Założycielski i Statut Spółki.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ocena wyników

Umowa zawarta z Zarządzającym Nieruchomościami przewiduje formalny proces oceny wyników, który uwzględnia całościowe wyniki Zarządzającego jako podmiotu, a nie wyniki poszczególnych osób. Kryteria oceny wyników opierają się na wskaźnikach finansowych osiągniętych w trakcie obowiązywania Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami. Ponadto wdrożono procedury umożliwiające ocenę sposobu wykonywania usług przez Zarządzającego Nieruchomościami, wykorzystywanych przez niego zasobów oraz wyników osiągniętych w ciągu roku.

Opracowano także procedury, które umożliwiają Radzie Dyrektorów ocenę wyników i poziomu wynagrodzeń pobieranych przez Administratora oraz profesjonalnych doradców Spółki.

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

20 marca 2014 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport w sprawie wynagrodzeń

Członkowie Rady Dyrektorów składają raport w sprawie pobieranych przez nich wynagrodzeń oraz wynagrodzenia Zarządzającego Nieruchomościami („Raport”), sporządzony zgodnie z powszechnie przyjętą praktyką.

Raport podlega zatwierdzeniu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na którym zatwierdzone jest sprawozdanie finansowe Spółki. Uchwała o stosownej treści zostanie przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu.

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

Warunki powołania wszystkich niewykonawczych członków Rady Dyrektorów regulują członkostwo w Komitecie Audytu oraz wynagrodzenie za sprawowaną funkcję. Wysokość wynagrodzenia określa Rada Dyrektorów zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki. Wysokość wynagrodzenia podlega corocznej weryfikacji i jest uzależniona od wyników pracy poszczególnych członków Rady Dyrektorów oraz wysokości wynagrodzeń wypłacanych dyrektorom niewykonawczym podobnych spółek.

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów nie są objęci Programem Emisji Warrantów.

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat warunków sprawowania funkcji przez niewykonawczych członków Rady Dyrektorów w ciągu roku:

Tabela 5 – Umowy o sprawowanie funkcji niewykonawczych członków Rady Dyrektorów			
	Data powołania	Okres sprawowania funkcji	Okres wypowiedzenia
Andrew Fox	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Mark Chasey	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Guy Indig	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni

Wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów

Poniższa tabela przedstawia łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

Tabela 6 – Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne		2013 r.
		EUR
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów		
Andrew Fox		17 000
Mark Chasey		17 000
Ogółem		34 000

Tabela 6 – Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne		2012 r.
		EUR
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów		
Andrew Fox		13 500
Mark Chasey		13 500
Ogółem		27 000

Zarządzający Nieruchomościami

Podpisując Umowę o Zarządzanie Nieruchomościami, Spółka starała się opracować taki pakiet wynagrodzeń, który łączyłby element wynagrodzenia podstawowego z wynagrodzeniem za wyniki. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami (Atlas Management Company Limited, „AMC”) i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem Spółki, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy.

Wynagrodzenie podstawowe

W zamian za świadczone usługi firma AMC otrzymuje roczne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2% skorygowanej wartości aktywów netto na koniec poprzedniego roku (pomniejszone o niezainwestowane wpływy netto z pierwszej oferty publicznej lub późniejszych podwyższeń kapitału akcyjnego).

ATLAS ESTATES LIMITED

Ponadto AMC przysługuje zwrot wszystkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z realizacją obowiązków wynikających z Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami (z wyłączeniem jej własnych kosztów operacyjnych). Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,5 mln EUR (2012: 1,9 mln EUR).

Wynagrodzenie za wyniki

AMC otrzymuje również wynagrodzenie za wyniki, płatne pod warunkiem, że Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy (tj. suma kwoty, o jaką zwiększyła się skorygowana wartość aktywów netto na akcję zwykłą oraz kwoty stanowiącej sumę dywidendy i innych wypłat na akcję zwykłą, ogłoszonych lub wypłaconych w danym okresie obrotowym – wyrażony jako procent skorygowanej wartości aktywów netto na akcję zwykłą na koniec poprzedniego okresu obrotowego) w dowolnym roku przekroczy 12% (po ewentualnej korekcie mającej na celu rekompensatę za poprzednie lata, w których Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy był ujemny – Progowa Stopa Zwrotu). Po przekroczeniu takiego progu AMC ma prawo do wynagrodzenia w wysokości 25% kwoty, o jaką Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy za dany okres obrotowy przekroczy Progową Stopę Zwrotu za ten okres, pomnożonej przez skorygowaną wartość aktywów netto na koniec poprzedniego roku obrotowego, po odjęciu dywidendy za dany okres, która została lub ma zostać ogłoszona, lecz nie została jeszcze wypłacona.

W zależności od uznania Spółki, jedna trzecia kwoty wynagrodzenia za wyniki należnego AMC na mocy Umowy może być wypłacona w formie nowych akcji zwykłych, wyemitowanych na rzecz AMC po cenie równej średniemu kursowi zamknięcia akcji Spółki w okresie 45 dni poprzedzających datę emisji takich akcji. Wypłata wynagrodzenia w formie akcji zwykłych nie jest możliwa, jeśli powodowałaby powstanie po stronie Spółki obowiązku złożenia oferty w rozumieniu brytyjskiego kodeksu połączeń i przejęć (City Code on Takeovers and Mergers).

Wypłata wynagrodzenia za wyniki dla AMC

Spółka wypłaciła AMC wynagrodzenie za wyniki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 r. w kwocie 2,9 mln EUR (za 2012 r. wynagrodzenia nie wypłacono).

Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy

Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami miała początkowo obowiązywać przez okres siedmiu lat licząc od 24 lutego 2006 r. Ponieważ do 28 sierpnia 2012 r. Spółka nie przekazała Zarządzającemu Nieruchomościami zawiadomienia o wypowiedzeniu umowy, od dnia 24 lutego 2013 r. umowa obowiązuje na czas nieokreślony. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za 12-miesięcznym wypowiedzeniem.

Umowę można rozwiązać w dowolnym czasie z powodu istotnego naruszenia jej warunków przez którąkolwiek ze stron, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 90 dni (21 dni, jeżeli naruszenie dotyczy braku płatności kwot należnych Zarządzającemu Nieruchomościami) lub w wypadku niewypłacalności którejkolwiek ze stron. Spółka może również rozwiązać Umowę, jeżeli którykolwiek z Akcjonariuszy AMC sprzeda ponad 49% swojego udziału w ACM wg stanu na datę dopuszczenia do obrotu (chyba że sprzedaż nastąpi na rzecz określonych kategorii dozwolonych podmiotów wewnątrz Grupy) lub w wypadku gdy Akcjonariusze AMC (lub dozwolone podmioty wewnątrz Grupy) przestaną łącznie posiadać co najmniej 75% wyemitowanego kapitału akcyjnego AMC. Spółka ma również prawo wypowiedzieć umowę, jeżeli z dowolnego powodu stanie się rezydentem podatkowym Wielkiej Brytanii. W razie wypowiedzenia Umowy, Zarządzający będzie uprawniony do otrzymania wszelkich należnych (lecz niewypłaconych) wynagrodzeń lub innych należności, jak również wynagrodzenia za wyniki.

Program przydziału akcji

23 lutego 2006 r. Spółka zatwierdziła i przyjęła do realizacji Program Emisji Warrantów, na podstawie którego w dniu 24 lutego 2006 r. wyemitowano 5 114 153 Warranty, z zastrzeżeniem dopuszczenia Spółki do obrotu na rynku AIM 1 marca 2006 r. 20 marca 2006 r. liczba Warrantów została podwyższona o kolejne 373 965 Warrantów w związku z realizacją opcji dodatkowego przydziału przewidzianej w umowie plasowania emisji. Termin, w którym Warranty mogły zostać wykonane, został ustalony jako okres od dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku AIM do (i) dnia przypadającego siedem lat od dopuszczenia, tj. 28 lutego 2013 r. lub (ii) dnia nabycia przez oferującego prawa do nabycia całego wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki, w zależności od tego, który z tych dni przypadnie wcześniej. Ponieważ spełnione zostało pierwsze kryterium, zakłada się, że wszystkie Warranty wygasły.

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosiła 3,41 GBP, a od dnia emisji żaden z Warrantów nie został wykonany.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zatwierdzenie

Rada Dyrektorów zatwierdziła niniejszy „Raport w sprawie wynagrodzeń” bez poprawek. Raport został zatwierdzony przez Radę Dyrektorów w dniu 20 marca 2014 r. i podpisany w jej imieniu przez:

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów
20 marca 2014 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Oświadczenia Rady Dyrektorów

Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

Rada Dyrektorów Atlas Estates Limited oświadcza, że zgodnie z jej wiedzą roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz z danymi porównywalnymi zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości oraz przedstawia w sposób rzetelny i jasny sytuację i wyniki finansowe Grupy w okresie sprawozdawczym.

„Sprawozdanie Rady Dyrektorów” oraz „Raport Zarządzającego Nieruchomościami” zawarte w niniejszym raporcie rocznym przedstawiają jasny i rzetelny obraz sytuacji na dzień bilansowy oraz wydarzeń, jakie wystąpiły w trakcie roku obrotowego, a także zawierają opis najważniejszych czynników ryzyka i elementów niepewności.

Oświadczenie o wyborze biegłego rewidenta w celu przeprowadzenia corocznego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Biegły rewident został wybrany przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi zasadami. Firma audytorska oraz zatrudnieni w niej biegli rewidenci, którym zlecono zbadanie sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited spełniają kryteria gwarantujące obiektywność i niezależność sporządzanego przez nich raportu.

Andrew Fox

Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey

Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

20 marca 2014 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport niezależnego biegłego rewidenta dla akcjonariuszy ATLAS ESTATES LIMITED

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 r., obejmującego skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, i noty objaśniające 1–36. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Niniejszy raport jest przeznaczony wyłącznie dla akcjonariuszy Spółki jako organu, zgodnie z pkt 262 Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey. Jedyńm celem przeprowadzonego przez nas badania było zapoznanie akcjonariuszy Spółki ze sprawami, które zgodnie z przepisami prawa jesteśmy zobowiązani przedstawić w raporcie biegłego rewidenta. W najszerszym zakresie dozwolonym na mocy przepisów prawa, nie przyjmujemy odpowiedzialności z tytułu przeprowadzonego przez nas badania, sporządzenia niniejszego raportu oraz opinii wobec żadnego podmiotu z wyjątkiem Spółki oraz akcjonariuszy Spółki jako jej organu.

Zakres odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów i biegłego rewidenta

Zgodnie ze szczegółowym opisem przedstawionym w oświadczeniu dotyczącym odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów zawartym w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów”, do obowiązków członków Rady Dyrektorów należy sporządzanie sprawozdań finansowych oraz zagwarantowanie prawidłowości i rzetelności zawartych w nich danych.

Naszym zadaniem jest przeprowadzenie badania i wydanie opinii na temat sprawozdania finansowego, zgodnie z wymogami prawa oraz Standardami Rewizji Finansowej obowiązującymi w Wielkiej Brytanii i Irlandii. Standardy te nakładają na nas obowiązek przestrzegania Kodeksu Etyki Biegłych Rewidentów (Ethical Standards for Auditors) wydanego przez Radę Sprawozdawczości Finansowej (Financial Reporting Council).

Zakres badania

Badanie sprawozdań finansowych polega na potwierdzeniu prawidłowości kwot i pozycji ujawnianych w sprawozdaniach w sposób dający wystarczające i zasadne podstawy do stwierdzenia, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów wynikających z oszustwa lub pomyłki. W tym celu ocenia się, czy przyjęte zasady rachunkowości są odpowiednio dostosowane do sytuacji spółki, czy są stosowane w sposób ciągły i czy zostały odpowiednio ujawnione. Ocenie podlegają również istotne oszacowania i osądy dokonywane przez członków Rady Dyrektorów oraz sposób ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego. Zapoznaliśmy się także z informacjami finansowymi i niefinansowymi zawartymi w raporcie rocznym, w celu zidentyfikowania ewentualnych istotnych rozbieżności względem badanego sprawozdania finansowego, a także wszelkich danych, które zawierają oczywiste istotne błędy w świetle informacji uzyskanych przez nas w trakcie badania lub są w istotnym stopniu niezgodne z tymi informacjami. W wypadku stwierdzenia oczywistych błędów lub niespójności, ich skutki są przedstawiane w naszym w raporcie.

Opinia z badania sprawozdania finansowego

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Grupy na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz zysku odnotowanego przez Grupę w roku zakończonym w tym dniu;
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską; oraz
- zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey.

Zastrzeżenia podlegające obowiązkowi ujawnienia przez biegłego rewidenta

Nie zgłaszamy żadnych zastrzeżeń, które podlegałyby ujawnieniu przez biegłego rewidenta na podstawie Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey i które wynikałyby z faktu, iż naszym zdaniem:

- spółka nie prowadziła odpowiednich ksiąg rachunkowych; lub
- informacje przedstawione w sprawozdaniu finansowym nie są zgodne z zapisami w księgach rachunkowych; lub
- nie otrzymaliśmy wszystkich informacji i wyjaśnień, które zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem, są niezbędne do przeprowadzenia przez nas badania.

Ian Clayden (starszy biegły rewident)
działający w imieniu BDO LLP, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych
Londyn, Wielka Brytania
20 marca 2014 r.

BDO LLP jest spółką komandytową zarejestrowaną w Anglii i Walii (numer w rejestrze: OC305127).

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR	Nota
Przychody	68 261	43 159	3
Koszty operacyjne	(45 625)	(28 081)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	22 636	15 078	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	<i>(4 436)</i>	<i>(1 941)</i>	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	<i>(546)</i>	<i>(819)</i>	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	<i>(5 212)</i>	<i>(5 008)</i>	
Koszty administracyjne	(10 194)	(7 768)	4.2
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(892)	(19 537)	16
Pozostałe przychody operacyjne	1 900	988	5
Pozostałe koszty operacyjne	(3 065)	(1 726)	6
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	10 385	(12 965)	
Przychody finansowe	3 040	330	7
Koszty finansowe	(6 117)	(7 609)	7
Koszty finansowe - pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(2 977)	10 191	7
Zysk/ (strata) brutto	4 331	(10 053)	
Podatek dochodowy	(604)	(2 968)	8
Zysk/ (strata) za okres	3 727	(13 021)	
Przypisany/ przypisana:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	3 727	(13 149)	
Udziałom niekontrolującym	-	128	
	3 727	(13 021)	
Podstawowy zysk / (strata) na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	8,0	(28,1)	10
Rozwodniony zysk / (strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	8,0	(28,1)	10

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 45–90 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
ZYSK/ (STRATA) ZA ROK	3 727	(13 021)
Inne całkowite dochody:		
Aktualizacja wartości budynków	(306)	(4 108)
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wartości budynków	-	9 364
Korekty kursowe	(920)	7 516
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	82	(553)
Inne całkowite dochody za rok (bez podatku)	(1 144)	12 219
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA ROK	2 583	(802)
Całkowite dochody / (strata) ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	2 583	(930)
Udziałom niekontrolującym	-	128
	2 583	(802)

Noty zamieszczone na str. 45–90 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2013 r.

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR	Noty
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	225	280	13
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne	11 743	12 059	14
Rzeczowe aktywa trwałe	80 072	85 547	15
Nieruchomości inwestycyjne	143 937	133 845	16
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	2 358	3 318	19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 366	4 231	26
	242 701	239 280	
Aktywa obrotowe			
Zapasy	31 202	66 479	18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 077	4 185	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 310	14 513	21
	56 589	85 177	
Aktywa w grupach do zbycia zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	600	700	20
	57 189	85 877	
AKTYWA OGÓŁEM	299 890	325 157	
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(17 075)	(30 628)	23
Kredyty bankowe	(30 509)	(132 497)	24
Pochodne instrumenty finansowe	(28)	(420)	25
	(47 612)	(163 545)	
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami w grupach do zbycia zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	20
	(47 612)	(163,545)	
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(10 501)	(6 826)	23
Kredyty bankowe	(158 715)	(73 451)	24
Pochodne instrumenty finansowe	(119)	(1 364)	25
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 646)	(6 257)	26
	(175 981)	(87 898)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(223 593)	(251 443)	
AKTYWA NETTO	76 297	73 714	

Noty zamieszczone na str. 45–90 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2013 r.

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR	Noty
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	27
Kapitał z aktualizacji wyceny	14 711	15 017	29
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	29
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(7 647)	(6 809)	29
Niepokryta strata	(131 852)	(135 579)	
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	76 297	73 714	
Udziały niekontrolujące	-	-	30
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	76 297	73 714	
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	1,6 EUR	1,6 EUR	

Noty zamieszczone na str. 45–90 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe zamieszczone na str. 39–90 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów 20 marca 2014 r. i podpisane w jej imieniu przez:

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

20 marca 2014 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR	Udziały nie kontro- lujące w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	6 268	190 854	(120 289)	76 833	597	77 430
Strata za okres	-	-	(13 021)	(13 021)	-	(13 021)
Inne całkowite dochody za okres	-	12 219	(128)	12 091	128	12 219
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(2 719)	(2 719)	(195)	(2 914)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	-	(48)	578	530	(530)	-
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	6 268	203 025	(135 579)	73 714	-	73 714
Zysk za okres	-	-	3 727	3 727	-	3 727
Inne całkowite dochody za okres	-	(1 144)	-	(1 144)	-	(1 144)
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	6 268	201 881	(131 852)	76 297	-	76 297

Noty zamieszczone na str. 45–90 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

	Nota	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	22	26 765	14 662
Podatek (zapłacony)/otrzymany		(12)	4
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		26 753	14 666
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane		161	201
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(1 097)	(574)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1 076)	(609)
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych		259	405
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.		-	700
Nabycie wartości niematerialnych		(58)	(36)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(1 811)	87
Działalność finansowa			
Odsetki zapłacone		(4 472)	(6 922)
Zaciągnięcie nowych kredytów bankowych		13 940	14 258
Spłata kredytów bankowych		(27 430)	(18 944)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(17 962)	(11 608)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		6 980	3 145
Wpływ różnic kursowych		(183)	438
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		6 797	3 583
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		14 513	10 930
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku		21 310	14 513
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	21 310	14 513
	21	21 310	14 513

Noty zamieszczone na str. 45–90 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z prawem wyspy Guernsey, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz interpretacjami Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”) przyjętymi przez Unię Europejską i w związku z tym jest ono zgodne z Art. 4 Rozporządzenia UE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów. Poniżej przedstawiono główne zasady rachunkowości. Zasady te zastosowano w sposób ciągły do wszystkich lat objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (o ile nie wskazano inaczej).

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia szereg wyzwań przed Grupą i jej kierownictwem. Mimo to Grupa odnotowała zysk za rok na poziomie 3,7 mln EUR, wobec straty w kwocie 13,0 mln EUR w 2012 r.

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na 31 grudnia 2013 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 250,6 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 189,2 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Dokonując oceny przyjęcia zasady kontynuacji działalności przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. Rada Dyrektorów uwzględniła aktualny status prowadzonych negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat przedstawiono w nocie 24 dotyczącej kredytów.

Rada Dyrektorów jest jednak świadoma utrzymującej się niekorzystnej sytuacji spółki w zakresie płynności. Do chwili obecnej spółka z powodzeniem zarządzała właściwie i ostrożnie swoją sytuacją pieniężną i będzie to czynić nadal bez względu na różnego rodzaju trudności. W istniejącej sytuacji będzie to jednak wymagało od spółki sięgania do różnych źródeł płynności dostępnych w ramach posiadanego portfela aktywów, a także ostrożności w prowadzeniu bieżącej działalności oraz w stosunkach z kredytodawcami.

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań i czynników, które mogą pomóc złagodzić problemy. Prognozy te uwzględniają możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Wskazują one, że Grupa będzie dysponować odpowiednim finansowaniem niezbędnym do prowadzenia bieżącej działalności.

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych za okres do 31 grudnia 2013 r. Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę. Kontrola polega na możliwości bezpośredniego lub pośredniego kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Wyniki jednostek zależnych i spółek joint venture nabytych lub zbytych w ciągu roku ujmowane są odpowiednio od daty faktycznego nabycia lub do daty faktycznego zbycia. Salda i obroty oraz niezrealizowane zyski dotyczące transakcji pomiędzy spółkami Grupy podlegają wyłączeniu. Dokonuje się także wyłączenia niezrealizowanych strat. W razie konieczności sprawozdania finansowe jednostek zależnych i spółek joint venture korygowane są w celu dostosowania przyjętych zasad rachunkowości do zasad stosowanych przez Grupę.

Od 1 stycznia 2010 r. całkowite dochody ogółem jednostek zależnych, które nie są w 100% kontrolowane, przypisywane są akcjonariuszom Jednostki Dominującej i udziałom niekontrolującym proporcjonalnie do posiadanych udziałów własnościowych.

Grupa wykazuje udziały w spółkach joint venture metodą konsolidacji proporcjonalnej. Udział Grupy w aktywach, zobowiązaniach, przychodach, kosztach i przepływach pieniężnych jednostek współzależnych jest łączony z odpowiednimi pozycjami w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym linia po linii.

Skonsolidowana informacja finansowa jest sporządzana w euro, a kwoty przedstawiane są w tysiącach euro (tys. EUR).

Sprawozdawczość według segmentów działalności

Informacje dotyczące segmentów działalności są przekazywane zgodnie z zasadami sprawozdawczości wewnętrznej do głównego organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych. Głównym organem odpowiedzialnym za podejmowanie decyzji operacyjnych, który odpowiada za alokację zasobów i ocenę wyników segmentów działalności, jest komitet sterujący podejmujący decyzje strategiczne.

Ujmowanie przychodów

Przychody obejmują:

- (i) przychody z najmu, opłaty za media i inne wpływy od najemców oraz przychody z tytułu dostarczania usług komunalnych najemcom nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości przeznaczonych do obrotu,
- (ii) przychody z wynajmu miejsc hotelowych, sprzedaży artykułów spożywczych i napojów, oraz
- (iii) wpływy ze sprzedaży apartamentów budowanych przez Grupę.

Przychody z najmu obejmują również przychody z wynajmu miejsc parkingowych. Opłaty za media i inne wpływy od najemców obejmują wpływy z opłat za media oraz koszty odzyskiwalne bezpośrednio, a także wszelkie powiązane z nimi opłaty za zarządzanie, które pokrywają najemcy.

Przychody z najmu ujmowane są liniowo przez okres trwania umowy. Opłaty za media i opłaty za zarządzanie ujmowane są z chwilą, gdy odnośne koszty zostaną poniesione i naliczone. Zmiany przychodów z najmu w wyniku dostosowania wysokości czynszów do warunków rynkowych lub wzrostów związanych z okresową indeksacją ujmowane są od dnia, w którym dana korekta stała się wymagalna. Specjalne oferty promocyjne udzielane najemcom są ujmowane jako integralna część wynagrodzenia netto za korzystanie z nieruchomości, równomiernie przez okres trwania umowy najmu. Przychody z najmu i opłaty za media wykazuje się bez uwzględnienia podatku VAT i innych podatków obrotowych.

Przychody z wynajmu miejsc hotelowych i sprzedaży artykułów spożywczych i napojów ujmuje się z chwilą realizacji świadczenia lub dostarczenia produktu, bez podatku VAT i innych podatków obrotowych.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są ujmowane w momencie, gdy ryzyka i korzyści związane z ich własnością przechodzą na nabywcę oraz pod warunkiem, że na Spółce nie ciąży obowiązek podjęcia dalszych istotnych czynności na mocy umowy.

Pozostałe przychody, w tym sprzedaż usług komunalnych oraz inne przychody z opłat za zarządzanie, są wyceniane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej za towary i usługi dostarczone w toku zwykłej działalności, bez podatku VAT i innych podatków obrotowych. Przychody te wykazuje się w momencie poniesienia odnośnych kosztów.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Płatności w formie akcji własnych

Koszty przyznania warrantów Zarządzającemu Nieruchomościami, członkom jego rady dyrektorów i pracownikom obciążają rachunek zysków i strat. Stosowna pozycja ujmowana jest również w kapitale własnym. Grupa stosuje model wyceny opcji Blacka-Scholesa, a określona z wykorzystaniem tego modelu wartość godziwa jest rozliczana poprzez rachunek zysków i strat przez okres nabywania praw.

Waluty obce

Jednostkowe sprawozdania finansowe poszczególnych spółek Grupy prezentowane są w walucie głównego otoczenia ekonomicznego, w którym dana spółka działa (walucie funkcjonalnej). Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wyniki i pozycja finansowa poszczególnych spółek Grupy wyrażane są w euro, które jest walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Transakcje w walutach innych niż waluta funkcjonalna jednostki są ujmowane po kursach wymiany obowiązujących na dzień transakcji. Na każdy dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane po kursie obowiązującym na ten dzień bilansowy. Denominowane w walutach obcych pozycje niepieniężne wykazywane w wartości godziwej są przeliczane po kursie obowiązującym na dzień ustalenia wartości godziwej. Denominowane w walutach obcych pozycje niepieniężne wyceniane po koszcie historycznym nie są przeliczane.

Zyski i straty z tytułu rozliczenia pozycji pieniężnych oraz z tytułu ponownego przeliczenia pozycji pieniężnych ujmowane są w rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy. Zyski i straty z tytułu ponownego przeliczenia pozycji niepieniężnych wykazywanych w wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy, z wyjątkiem różnic powstających z tytułu ponownego przeliczenia pozycji niepieniężnych, w przypadku których zyski i straty są rozliczane bezpośrednio z kapitałem własnym lub innymi całkowitymi dochodami. W przypadku takich pozycji niepieniężnych, element zysku lub straty związany z różnicami kursowymi jest również rozliczany bezpośrednio z kapitałem własnym lub innymi całkowitymi dochodami.

W procesie konsolidacji aktywa i zobowiązania jednostek Grupy działających za granicą (waluta żadnej z tych jednostek nie jest walutą gospodarki, w której występuje hiperinflacja) są przeliczane po kursach obowiązujących na dzień bilansowy. Pozycje przychodów i kosztów przelicza się po średnim kursie za rok. Ewentualne różnice kursowe zalicza się do kapitału własnego i przenosi do kapitału z przeliczenia jednostek zagranicznych. Takie różnice ujmowane są jako przychody lub koszty okresu, w którym odnośna jednostka została zbyta.

Wartość firmy i korekty wartości godziwej powstające w związku z nabyciem jednostki zagranicznej wykazywane są jako aktywa lub zobowiązania tej jednostki i przeliczane po kursie zamknięcia.

Leasing

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingobiorcą:

Umowy leasingu operacyjnego – są to umowy leasingowe zawarte przez Grupę, na mocy których leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania aktywów. Wszelkie płatności z tytułu tego rodzaju umów ujmuje się w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres leasingu.

Umowy leasingu finansowego – są to umowy leasingowe, na mocy których Grupa przejmuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu. Leasing finansowy ujmuje się w kwotach równych wartości godziwej przedmiotu leasingu, ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu, lub w kwotach równych wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, jeżeli jest ona niższa od wartości godziwej. Każdą opłatę leasingową wykazuje się w podziale na zobowiązanie i koszty finansowe, aby uzyskać stałą stopę w stosunku do nieuregulowanego salda zobowiązań finansowych. Zobowiązania z tytułu opłat leasingowych bez uwzględnienia kosztów finansowych ujmuje się w zobowiązaniach długoterminowych i krótkoterminowych. Koszty finansowe ujmowane są w rachunku zysków i strat przez okres leasingu w taki sposób, aby uzyskać stałą okresową stopę procentową w stosunku do niespłaconego salda. Nieruchomości inwestycyjne będące przedmiotem leasingu finansowego wykazywane są według ich wartości godziwej.

Długoterminowe umowy leasingu gruntów – Grupa jest leasingobiorcą jako strona długoterminowych umów leasingu gruntu, które nie skutkują przeniesieniem tytułu prawnego do gruntu na Grupę i które są klasyfikowane jako leasing operacyjny.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Koszty zakupu praw w ramach tego rodzaju umów są początkowo ujmowane w bilansie według wartości godziwej przekazanej płatności, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Koszty te są klasyfikowane w bilansie w pozycji „Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego - rozliczenia międzyokresowe czynne”.

W wypadku, gdy grunty będące przedmiotem leasingu operacyjnego stanowią część nieruchomości inwestycyjnej, wówczas umowę leasingu operacyjnego, na podstawie której użytkowany jest grunt, traktuje się jako leasing finansowy zgodnie z MSR 40. W związku z powyższym, w chwili zawarcia umowy przez Grupę, oblicza się wartość godziwą przyszłych opłat leasingowych i ujmuje jako zobowiązanie. Po początkowym ujęciu, w kolejnych okresach rozrachunkowych, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tym gruntów) jest przeszacowywana do wartości godziwej, a powstałą różnicę ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Długoterminowe umowy leasingu gruntów, które wykazuje się w odrębnej pozycji bilansu (tzn. te, które nie spełniają kryteriów nieruchomości inwestycyjnej), ujmowane są w rachunku zysków i strat przez okres leasingu i – w uzasadnionych wypadkach – podlegają odpisom z tytułu utraty wartości.

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingodawcą:

Leasing operacyjny – nieruchomości wynajmowane na mocy umów leasingu operacyjnego wykazywane są w bilansie jako nieruchomości inwestycyjne.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu lub budowie dostosowywanego składnika aktywów, którego przygotowanie do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem lub sprzedaży wymaga znacznego czasu, aktywuje się jako część ceny nabycia tego składnika aktywów aż do momentu, gdy jest on zasadniczo gotowy do użytkowania lub sprzedaży.

Wszystkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się w rachunku zysków i strat w roku, w którym zostały poniesione.

Aktywa finansowe

Grupa dzieli aktywa finansowe na następujące kategorie: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, pożyczki i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Kryterium klasyfikacji aktywów finansowych jest cel, dla którego zostały one nabyte. Kierownictwo przyporządkowuje poszczególne aktywa finansowe do właściwych kategorii przy początkowym ujęciu.

(a) Aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy stanowią aktywa przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zostaje przypisany do tej kategorii, jeżeli został nabyty głównie w celu sprzedaży w bliskim terminie. Instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające. Według stanu na 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

(b) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności ujmuje się w aktywach obrotowych, chyba że termin ich wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy od daty bilansowej. W takim wypadku są one klasyfikowane jako aktywa trwałe. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej pożyczki i należności ujmuje się w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”, „Pozostałe należności z tytułu pożyczek” lub „Należności z tytułu pożyczek od inwestorów niekontrolujących” (nota 19). Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 21) są klasyfikowane jako pożyczki i należności. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są prezentowane w bilansie w oddzielnej pozycji.

(c) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub które nie zostały przypisane do żadnej z pozostałych kategorii aktywów finansowych. Według stanu na 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zobowiązania finansowe

(a) Wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Do tej kategorii zaliczane są instrumenty pochodne poza ceną (out-of-the-money). Są one wykazywane w skonsolidowanym bilansie według wartości godziwej, a wszelkie zmiany wartości godziwej są rozpoznawane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa nie posiada ani nie wystawia instrumentów pochodnych w celach spekulacyjnych, a jedynie w celu zabezpieczenia swojego ryzyka. Poza wyżej wspomnianymi pochodnymi instrumentami finansowymi, Grupa nie ma żadnych zobowiązań przeznaczonych do obrotu ani nie zaklasyfikowała żadnych zobowiązań finansowych jako zobowiązań wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

(b) Wykazywane według zamortyzowanego kosztu

Oprocentowane kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym są początkowo ujmowane w wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, przy czym odsetki naliczane są z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Hierarchia wartości godziwej

Zgodnie z MSSF 7 konieczne jest dokonanie pewnych ujawnień, które wymagają zaklasyfikowania aktywów finansowych i zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej z zastosowaniem hierarchii wartości godziwej, która uwzględnia istotność danych wejściowych wykorzystanych przy dokonaniu wyceny. Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:

- (a) ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1),
- (b) dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni lub pośrednio (Poziom 2),
- (c) dane wejściowe do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (Poziom 3).

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują oprogramowanie komputerowe wykorzystywane w działalności Grupy. Oprogramowanie komputerowe jest amortyzowane przez okres ekonomicznej użyteczności, wynoszący pięć lat.

Rzeczowe aktywa trwałe

Grunt (z wyjątkiem gruntów będących przedmiotem umów leasingu operacyjnego) oraz budynki utrzymywane w celu ich wykorzystania w procesie świadczenia usług hotelarskich ujmowane są w bilansie według wartości przeszacowanej, stanowiącej ich wartość godziwą na dzień przeszacowania, pomniejszoną o późniejsze umorzenie i ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Przeszacowania przeprowadza się w odstępach półrocznych.

Jeżeli wartość składnika aktywów wzrosła wskutek przeszacowania, zwiększenie zalicza się do kapitału z aktualizacji wyceny, chyba że stanowi ono odwrócenie zmniejszenia wartości z tytułu przeszacowania tego samego składnika aktywów, które poprzednio ujęto jako koszt. W takim wypadku zwiększenie z przeszacowania ujmuje się w rachunku zysków i strat do wysokości wcześniej rozpoznanego zmniejszenia wartości. Jeżeli wartość bilansowa gruntów i budynków zmniejszyła się wskutek przeszacowania, zmniejszenie ujmuje się jako koszt w zakresie, w jakim przewyższa ono kwotę wykazaną w kapitale z aktualizacji wyceny nieruchomości jako nadwyżka z przeszacowania danego aktywa.

Odpisy amortyzacyjne dotyczące nieruchomości, których wartość została przeszacowana, ujmowane są w rachunku zysków i strat. W wypadku późniejszej sprzedaży lub wycofania z użycia nieruchomości, której wartość została przeszacowana, nadwyżkę z przeszacowania zaliczoną do kapitału z aktualizacji wyceny nieruchomości przenosi się bezpośrednio do niepodzielonego wyniku lat ubiegłych.

Maszyny, sprzęt biurowy, komputery oraz środki transportu ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonego o umorzenie oraz ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową w celu rozłożenia kosztów związanych z aktywami na przestrzeni szacowanych okresów ich ekonomicznej użyteczności, które wynoszą:

Budynki	ponad 50 lat
Maszyny i urządzenia	od 3 do 10 lat
Środki transportu	5 lat
Grunty nie podlegają amortyzacji.	

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zyski i straty wynikające ze sprzedaży lub wycofania z użytkowania składnika aktywów ustalane są jako różnica między przychodami ze zbycia a wartością bilansową tego składnika i ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Wartość firmy

Połączenia jednostek gospodarczych rozlicza się metodą nabycia. Na dzień nabycia aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki zależnej ujmowane są według wartości godziwej na ten dzień. Ewentualną różnicę pomiędzy ceną nabycia a wartością godziwą aktywów i zobowiązań ujmuje się jako wartość firmy. Ewentualne uzyskane dyskonto ujmuje się w rachunku zysków i strat w okresie, w którym nastąpiło nabycie. Wartość firmy nie podlega amortyzacji, natomiast jest weryfikowana pod kątem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Politykę Grupy w zakresie ujmowania utraty wartości aktywów przedstawiono poniżej.

Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości niepieniężnych składników aktywów innych niż nieruchomości inwestycyjne. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, szacuje się wartość odzyskiwalną danego składnika aktywów. Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmuje się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów jest szacowana na podstawie niezależnej analizy jego wartości rynkowej, pomniejszonej o wszelkie koszty, które musiałyby zostać poniesione w celu realizacji tej wartości.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa są klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, jeżeli głównym sposobem odzyskania ich wartości bilansowej ma być ich sprzedaż i istnieje duże prawdopodobieństwo dokonania ich sprzedaży. Są one wykazywane według wartości bilansowej lub wartości godziwej, w zależności od tego, która z tych wartości jest niższa, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą, jeżeli wartość bilansowa tych aktywów ma być odzyskana głównie poprzez ich sprzedaż, nie zaś dalsze użytkowanie.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości utrzymywane celem osiągnięcia przychodów z czynszów lub ze względu na przyrost wartości, względnie dla obydwu tych korzyści razem. Nieruchomość inwestycyjną początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wycenia się w wartości godziwej, ustalonej na podstawie profesjonalnej wyceny dokonywanej co pół roku na dzień bilansowy.

Na każdy dzień bilansowy różnica pomiędzy wartością bilansową nieruchomości inwestycyjnej a jej wartością godziwą na ten dzień ujmowana jest w rachunku zysków i strat jako zysk lub strata z tytułu wyceny.

Pozostałe należności z tytułu pożyczek

Pozostałe należności z tytułu pożyczek są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu. Wartość bilansową pozostałych należności z tytułu pożyczek poddaje się ocenie na każdy dzień bilansowy. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną. Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmuje się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pozostałych należności z tytułu pożyczek ujmuje się w wypadku, gdy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące, że Grupa nie będzie w stanie odzyskać wszystkich należności w ustalonych pierwotnie terminach wymagalności. Poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że ogłosi on upadłość lub przeprowadzi reorganizację finansową, a także brak spłaty lub opóźnienia w spłacie zobowiązań uważa się za przesłanki wskazujące na utratę wartości należności. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Zapasy

Zapasy ujmowane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto, w zależności od tego, która z tych wartości jest niższa. Na cenę nabycia/koszt wytworzenia składają się bezpośrednie koszty

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

materiałów, bezpośrednie koszty zatrudnienia, koszty odsetek związane z finansowaniem budowy oraz koszty ogólne poniesione w celu doprowadzenia zapasów do aktualnego stanu i miejsca, gdzie obecnie się znajdują. Cena sprzedaży netto odpowiada oszacowanej cenie sprzedaży pomniejszonej o szacowane koszty wykończenia oraz koszty poniesione w związku z marketingiem i sprzedażą zapasów.

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług tworzy się, gdy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków umownych. Za czynniki wskazujące na to, że należności z tytułu dostaw i usług utraciły wartość uważa się: istotne trudności finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi upadłość lub przeprowadzi reorganizację finansową, nieuregulowanie należności lub opóźnienie (przekraczające 90 dni). Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa składnika aktywów jest pomniejszana z wykorzystaniem konta rezerw, a wartość obniżenia jest odnoszona w koszty administracyjne w rachunku zysków i strat. Nieściągalne należności z tytułu dostaw i usług odpisywane są w ciężar konta rezerw na utratę wartości należności. Jeżeli uprzednio odpisane kwoty zostaną odzyskane, pomniejszają koszty administracyjne w rachunku zysków i strat.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się salda gotówkowe, depozyty bankowe oraz inne instrumenty krótkoterminowe o wysokiej płynności, o pierwotnych terminach realizacji do trzech miesięcy, a także kredyty w rachunku bieżącym. Kredyty w rachunku bieżącym ujmowane są w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe w pozycji „kredyty bankowe”. Na potrzeby sprawozdania z przepływu środków pieniężnych, kredyty w rachunku bieżącym płatne na żądanie i stanowiące integralną część zarządzania gotówką w Grupie ujmowane są jako element środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – depozyty bankowe i depozyty klientów

Depozyty bankowe o ograniczonej możliwości dysponowania to złożone w bankach depozyty, za pomocą których Grupa zabezpieczyła swoje linie kredytowe i do których Grupa nie ma dostępu, a także depozyty klientów, do których Grupa ma dostęp, ale które zgodnie z najlepszymi praktykami traktowane są jako środki o ograniczonej możliwości dysponowania. Wszystkie takie depozyty są ujmowane w wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Zobowiązania finansowe i kapitał własny

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z przedmiotem zawartych umów. Instrument kapitałowy stanowi każda umowa dokumentująca udział w aktywach Grupy pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Na dzień 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. Grupa była stroną transakcji zamiany stóp procentowych klasyfikowanych jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Kredyty bankowe

Oprocentowane kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym są ujmowane według wartości otrzymanych środków, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania. Koszty finansowe, łącznie z prowizjami płatnymi w momencie spłaty lub umorzenia, ujmowane są zgodnie z zasadą memoriałową, a w zakresie, w jakim nie zostały rozliczone w okresie, w którym powstały, zwiększają wartość bilansową instrumentu.

Renegocjując warunki istniejących umów dotyczących finansowania, Grupa ocenia, czy zmienione warunki będą stanowiły jedynie modyfikację istniejącej umowy, czy też, co do zasady, spowodują jej wygaśnięcie i zastąpienie nową umową. Jeżeli przepływy pieniężne wynikające z nowych warunków umowy będą znacznie różnić się od przepływów pieniężnych wynikających z jej pierwotnych warunków, wówczas Grupa traktuje taką sytuację jako wygaśnięcie pierwotnej umowy i zastąpienie jej nową umową. W takim wypadku pierwotna kwota finansowania zostaje usunięta z bilansu i zastąpiona kwotą nowego zobowiązania, ujmowaną w wartości godziwej na podstawie przyszłych przepływów pieniężnych. Wszelkie koszty transakcyjne związane z renegocjacją warunków powiększają zysk lub stratę z tytułu zbycia instrumentu dłużnego, wykazywane w rachunku zysków i strat. Jeżeli różnica pomiędzy przepływami pieniężnymi jest nieznaczną, wówczas wszelkie różnice w wartości bieżącej zmienionych przepływów pieniężnych, łącznie z wszelkimi kosztami wynikającymi z renegocjacji warunków, zostają uwzględnione w zmienionej efektywnej stopie procentowej w okresie

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

pozostałym do terminu zapadalności danego instrumentu dłużnego. W takim wypadku wszelkie koszty transakcyjne związane z pierwotną umową, ujmowane w bilansie Grupy, podlegają amortyzacji w okresie obowiązywania tej umowy.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Instrumenty kapitałowe

Instrumenty kapitałowe emitowane przez Spółkę księgowane są według wartości otrzymanych wpływów pomniejszonych o wszelkie bezpośrednie koszty pozyskania środków.

Akcje własne

Koszt wykupu akcji własnych pomniejsza kapitał własny. Wykup lub zbycie akcji własnych nie skutkuje wykazaniem straty bądź zysku w rachunku zysków i strat.

Opodatkowanie

Z dniem 1 stycznia 2008 r. uległy zmianie przepisy Guernsey dotyczące podatku dochodowego od osób prawnych. Przepisy dotyczące spółek zwolnionych z opodatkowania i spółek międzynarodowych zostały zniesione, w wyniku czego Spółka uzyskała status rezydenta dla celów podatkowych, podlegającego opodatkowaniu według stawki 0%. Opisane powyżej zmiany nie mają niekorzystnego wpływu na efektywność podatkową struktury organizacyjnej Grupy AEL.

Podatek bieżący naliczany jest w jurysdykcjach innych niż Guernsey w oparciu o roczny dochód podlegający opodatkowaniu i z zastosowaniem prawnie lub faktycznie obowiązujących stawek podatkowych. Dochód do opodatkowania różni się od zysku netto wykazywanego w rachunku zysków i strat, ponieważ jest on korygowany o pozycje przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodu w innych latach (różnice przejściowe) oraz pozycje, które nie podlegają opodatkowaniu ani nie stanowią kosztu uzyskania przychodu (różnice trwałe). Różnice przejściowe wynikają głównie z różnic pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań, a ich wartościami podatkowymi. Podatek odroczony ujmowany jest zazwyczaj w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy.

Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego ujmowane jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są rozpoznawane wyłącznie wówczas, gdy na podstawie dostępnych informacji można stwierdzić, że prawdopodobne jest osiągnięcie dochodu do opodatkowania, który będzie można pomniejszyć o przyszłe odwrócenie różnic przejściowych.

Aktywa oraz zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego nie są ujmowane, jeżeli różnice przejściowe powstają w związku z ujęciem wartości firmy lub początkowym ujęciem składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania niemającej wpływu ani na dochód do opodatkowania, ani na wynik finansowy brutto.

Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego ujmowana jest w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w jednostki zależne i udziałami w przedsięwzięciach typu joint venture, z wyjątkiem sytuacji, w których Grupa jest w stanie kontrolować odwrócenie różnic przejściowych i prawdopodobne jest, że różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu w dającej się przewidzieć przyszłości.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego weryfikowana jest na każdy dzień bilansowy i obniżana, jeżeli przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wycena rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego uwzględnia konsekwencje podatkowe sposobu, w jaki Spółka spodziewa się na koniec okresu sprawozdawczego odzyskać lub uregulować wartość bilansową posiadanych aktywów i zobowiązań.

Aktywa i zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są wykazywane per saldo, jeżeli nie odnoszą się do podatków nałożonych przez ten sam organ podatkowy i nie dotyczą tego samego podmiotu podlegającego opodatkowaniu bądź różnych podmiotów podlegających opodatkowaniu, które zamierzają zrealizować składnik aktywów/rozliczyć zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego jednocześnie w formie skompensowanej.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Podatek odroczony wyliczany jest z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy rezerwa zostanie rozliczona lub składnik aktywów zostanie zrealizowany. Podatek odroczony ujmowany jest rachunku zysków i strat, chyba że odnosi się do pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym. W takim przypadku podatek odroczony ujmowany jest również w kapitale własnym.

Dywidendy

Ostateczna wypłata dywidendy za dany rok finansowy ujmowana jest jako zobowiązanie w roku, w którym decyzja o wypłacie dywidendy została zatwierdzona przez akcjonariuszy Spółki.

Wypłata zaliczki na poczet dywidendy ujmowana jest w roku, w którym zaliczka jest wypłacana.

Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone od ostatniego okresu

Poniższe standardy i interpretacje wydane przez RMSR lub KIMSF zaczęły obowiązywać w bieżącym roku obrotowym i zostały przyjęte przez Grupę, nie wywierając istotnego wpływu na skonsolidowane wyniki ani pozycję finansową w bieżącym okresie sprawozdawczym:

- MSR 19 Świadczenia pracownicze.
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja pozycji innych całkowitych dochodów.
- Zmiany do MSR 12 Odroczony podatek dochodowy: realizacja wartości aktywów.
- Zmiany do MSSF 7 Ujawnianie informacji: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.
- Zmiany do MSSF 1 Pożyczki rządowe.
- Poprawki do MSSF (cykl 2009–2011) – drobne zmiany w różnych standardach rachunkowości, które mają zastosowanie do okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- MSSF 13 Wycena wartości godziwej. Zastosowanie MSSF 13 nie wpłynęło w istotny sposób na wycenę wartości godziwej aktywów i zobowiązań Grupy, ponieważ zmiany standardu dotyczą jedynie sposobu prezentacji i ujawniania, przez co nie mają wpływu na sytuację finansową lub wyniki Grupy. Ponadto MSSF 13 ma być stosowany prospektywnie, wobec czego nie przedstawiono danych porównawczych.

Poniższe standardy i interpretacje wydane przez RMSR lub KIMSF nie zostały przyjęte przez Grupę, ponieważ nie mają jeszcze zastosowania w bieżącym roku obrotowym. Obecnie Grupa ocenia ich wpływ na prezentację skonsolidowanych wyników w przyszłych okresach.

- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe. Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne. Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki. Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, wspólne ustalenia umowne i ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki: wytyczne przejściowe. Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe. Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

- MSR 28 Inwestycje w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia. Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- Zmiany do MSR 32 Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27 Jednostki inwestycyjne (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- MSSF 9 Instrumenty finansowe (nie zatwierdzono jeszcze okresów sprawozdawczych, do których ma zastosowanie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSR 36 Ujawnianie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSR 39 Nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- KIMSF 21 Opłaty publiczne (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: składki pracownicze (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Poprawki do MSSF (cykl 2010–2012) – drobne zmiany w różnych standardach rachunkowości, które mają zastosowanie do okresów rozpoczynających się 1 lipca 2014 r. lub po tej dacie. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Poprawki do MSSF (cykl 2011–2013) – drobne zmiany w różnych standardach rachunkowości, które mają zastosowanie do okresów rozpoczynających się 1 lipca 2014 r. lub po tej dacie. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

1.1. Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Grupy narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko kursowe, ryzyko cenowe i ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ryzyka finansowe dotyczą takich instrumentów finansowych, jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, a także kredyty. Zasady rachunkowości dotyczące tych instrumentów opisano powyżej.

Zarządzanie ryzykiem należy do kompetencji Zarządzającego Nieruchomościami i odbywa się zgodnie z zasadami zatwierdzonymi przez Radę Dyrektorów. Zarządzający Nieruchomościami określa i ocenia ryzyko finansowe ściśle współpracując z jednostkami operacyjnymi Grupy. Rada Dyrektorów zatwierdza pisemne zasady ogólnego zarządzania ryzykiem i nadzoruje opracowywanie zasad dotyczących poszczególnych obszarów, takich jak ryzyko kursowe czy ryzyko stopy procentowej. W zakresie realizacji zadań dotyczących oceny ryzyka Zarządzający Nieruchomościami może korzystać z usług zewnętrznego doradcy ds. zarządzania ryzykiem.

Dla kluczowej kadry kierowniczej Grupy okresowo sporządzane są raporty na temat zarządzania ryzykiem na poziomie jednostki i obszaru geograficznego.

(a) *Ryzyko rynkowe*

(i) *Ryzyko kursowe*

Grupa działa na rynkach międzynarodowych i jest narażona na ryzyko kursowe wynikające z różnych ekspozycji walutowych, głównie w euro, polskich złotych, węgierskich forintach oraz rumuńskich lejach. Ryzyko kursowe wynika z przyszłych transakcji handlowych, wykazywanych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w jednostki działające za granicą.

Oslabienie walut na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej wywarło wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2013 r. W odniesieniu do inwestycji Spółki w Polsce, na Węgrzech i w Rumunii, w okresie pomiędzy 31 grudnia 2012 r. a 31 grudnia 2013 r. nastąpił wzrost kursów wymiany: PLN/EUR o 1%, HUF/EUR o 2% i RON/EUR o 1%. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych Grupa odnotowała za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. stratę z tytułu różnic kursowych, wykazaną w rachunku zysków i strat w wysokości 3,0 mln EUR, (2012 r.: zysk w wysokości 10,2 mln EUR), oraz wykazaną w innych całkowitych dochodach w wysokości 0,9 mln EUR (2012 r.: zysk w wysokości 7,5 mln EUR). Kwota straty wykazanej w rachunku zysków i strat obejmuje 2,0 mln EUR z tytułu straty niezrealizowanej (w 2012 r.: 11,1 mln EUR niezrealizowanego zysku). Jest ona związana z aktywami i zobowiązaniami pieniężnymi denominowanymi w walutach obcych, np. kredytami bankowymi, które są przeliczane według kursów obowiązujących na dzień bilansowy.

W roku objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zawarła żadnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym. Ryzyko walutowe jest monitorowane, a koszty i korzyści ewentualnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym podlegają weryfikacji pod kątem oceny ich efektywności dla Grupy.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2013 r.

W tabelach ujęto aktywa i zobowiązania finansowe w wartościach bilansowych, w podziale na poszczególne waluty.

2013 r.	PLN w tys. EUR	HUF w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	331	-	-	331
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 230	211	17	1 458
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	471	-	-	471
Aktywa finansowe ogółem	2 032	211	17	2 260
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(7 237)	(1)	(6)	(7 244)
Pożyczki, w tym leasing finansowy	(126 317)	(21 719)	(28 824)	(176 860)
Pochodne instrumenty finansowe	(147)	-	-	(147)
Zobowiązania finansowe ogółem	(133 701)	(21 720)	(28 830)	(184 251)
Zobowiązania finansowe netto	(131 669)	(21 509)	(28 813)	(181 991)

2012 r.	PLN w tys. EUR	HUF w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	271	-	-	271
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 508	210	5	3 723
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	462	993	-	1 455
Aktywa finansowe ogółem	4 241	1 203	5	5 449
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(6 951)	(1 004)	-	(7 955)
Pożyczki, w tym leasing finansowy	(130 060)	(23 375)	(29 609)	(183 044)
Pochodne instrumenty finansowe	-	(1 784)	-	(1 784)
Zobowiązania finansowe ogółem	(137 011)	(26 163)	(29 609)	(192 783)
Zobowiązania finansowe netto	(132 770)	(24 960)	(29 604)	(187 334)

Analizy wrażliwości przedstawione poniżej opierają się na zmianie jednego założenia przy zachowaniu pozostałych założeń niezmiennych. W praktyce taka sytuacja jest mało prawdopodobna, a zmiany niektórych założeń mogą być ze sobą skorelowane, np. zmiana stopy procentowej i kursów walutowych. Grupa zarządza ryzykiem kursowym całościowo. Analiza wrażliwości sporządzona przez kierownictwo dla ryzyka kursowego przedstawia, w jaki sposób zmiany kursów walutowych wpływają na wartość godziwą danego instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy pieniężne związane z takim instrumentem.

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec złotego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 13,8 mln EUR wyższy/ 12,3 mln EUR niższy.

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec forinta węgierskiego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 3,1 mln EUR wyższy/ 2,7 mln EUR niższy.

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec rumuńskiego leja o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 3,1 mln EUR wyższy/ 2,5 mln EUR niższy.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(ii) Ryzyko cenowe

Grupa jest narażona na ryzyko zmiany cen nieruchomości i wysokości czynszów za wynajem. Grupa nie jest narażona na ryzyko rynkowe związane z instrumentami finansowymi, ponieważ nie posiada żadnych udziałowych papierów wartościowych.

(iii) Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej

Ponieważ Grupa nie posiada znaczących oprocentowanych aktywów w walutach innych niż euro, jej przychody i przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej dotyczące takich aktywów są zasadniczo niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych.

Ryzyko stopy procentowej dla Grupy powstaje w odniesieniu do kredytów długoterminowych (nota 24). Kredyty o zmiennej stopie procentowej narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych.

Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej jest okresowo monitorowane przez Zarządzającego Nieruchomościami. Zarządzający Nieruchomościami monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej w sposób dynamiczny. Analizuje on ekspozycję w zakresie wpływu zmian poziomu rynkowych stóp procentowych na sytuację finansową i przepływy pieniężne. W wyniku takich zmian mogą wzrosnąć koszty odsetkowe, a niespodziewane zmiany stóp procentowych mogą powodować zmniejszenie lub powstawanie strat. Rozważane są różne scenariusze, m.in. refinansowanie, odnowienie istniejących pozycji oraz finansowanie alternatywne i hedging. Scenariusze są okresowo weryfikowane w celu sprawdzenia, czy potencjalne maksymalne straty mieszczą się w limicie ustalonym przez kierownictwo. W latach zakończonych 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. Grupa była stroną jednego kontraktu na zamianę stóp procentowych (IRS), zawartego w celu ograniczenia ryzyka przepływów pieniężnych i ryzyka stóp procentowych, związanego z niektórymi kredytami i pożyczkami.

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania są nieoprocentowane i mają terminy płatności do jednego roku.

Analizy wrażliwości przedstawione poniżej opierają się na zmianie jednego założenia przy zachowaniu pozostałych założeń niezmiennych. W praktyce taka sytuacja jest mało prawdopodobna, a zmiany niektórych założeń mogą być ze sobą skorelowane, np. zmiana stopy procentowej i zmiana wartości rynkowych.

Wzrost/obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zmniejszenie/ zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,7 mln EUR (2012 r.: zmniejszenie/ zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,8 mln EUR).

Grupa posiada jedynie jedno zobowiązanie finansowe z tytułu instrumentów pochodnych, a mianowicie z tytułu kontraktu na zamianę stóp procentowych, zaklasyfikowanego na potrzeby wyceny według wartości do poziomu 2.

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w odniesieniu do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz ekspozycji kredytowej wobec klientów płacących czynsz, w tym niespłaconych należności (nota 19). Ryzykiem kredytowym zarządza się na poziomie lokalnym i na poziomie Grupy. Grupa określa poziom możliwego do zaakceptowania poziomu ryzyka poprzez ustalanie limitów dla ekspozycji wobec pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów oraz dla segmentów geograficznych i branżowych. Tego rodzaju ryzyka są weryfikowane raz w roku lub częściej. Zgodnie z polityką Grupy, umowy najmu są podpisywane, o ile to możliwe, z klientami o odpowiedniej historii kredytowej. Transakcje gotówkowe zawierane są wyłącznie z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności kredytowej. Wykorzystanie limitów kredytowych jest monitorowane na bieżąco.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe z tytułu aktywów finansowych stanowiących środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności jest równa wartości bilansowej tych aktywów za rok, czyli 25,6 mln EUR (w 2012 r.: 18,7 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Środki pieniężne są zdeponowane w niżej wymienionych bankach, których ratingi na 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. przedstawiały się następująco:

Bank	Rating	2013 r.	Bank	Rating	2012 r.
Bank Pekao S.A.	A-	9 107	Bank Pekao S.A.	A-	9 799
ABN Amro	A+	309	ABN Amro	A+	308
ING Bank N.V.	A+	666	ING Bank N.V.	A+	401
Raiffeisen Bank	A	1 843	Raiffeisen Bank	A	600
Bank Zachodni WBK	BBB	8 100	Bank Zachodni WBK	BBB	2 544
Pozostałe		1 285	Pozostałe		861
		21 310			14 513

Biorąc pod uwagę powyższe oraz w związku z krótkoterminowym charakterem tych inwestycji, ryzyko kredytowe wiążące się ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami ocenia się jako niskie.

(c) Ryzyko płynności

Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności oznacza utrzymywanie środków pieniężnych na wystarczającym poziomie, dostępność finansowania w postaci linii kredytowych o odpowiedniej wysokości i możliwość zamknięcia pozycji. Ze względu na dynamiczny charakter działalności zarządzanych podmiotów, Zarządzający Nieruchomościami dąży do zapewnienia elastyczności finansowania poprzez utrzymanie dostępności środków pieniężnych i linii kredytowych.

Pozycja Grupy w zakresie płynności monitorowana jest przez kierownictwo w trybie cotygodniowym i weryfikowana przez Radę Dyrektorów co kwartał. W celu zarządzania ryzykiem płynności kluczowi członkowie kierownictwa stosują poniższą tabelę terminów zapadalności aktywów i zobowiązań finansowych, pochodzącą z raportów zarządczych na poziomie jednostki.

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Aktywa finansowe – długoterminowe		
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	2 358	3 318
	2 358	3 318
Aktywa finansowe – krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług – wymagalne do jednego roku	3 152	3 290
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – wymagalne do jednego roku	21 310	14 513
	24 462	18 698
Zobowiązania finansowe – kredyty i pożyczki długoterminowe		
Od 1 roku do 2 lat	(149 183)	(11 007)
Od 2 do 5 lat	(11 782)	(64 270)
Powyżej 5 lat	(4 216)	(9 055)
	(165 181)	(84 332)
Zobowiązania finansowe – krótkoterminowe		
Kredyty i pożyczki	(34 566)	(137 878)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania – wymagalne do jednego roku	(17 075)	(30 628)
	(51 641)	(168 506)

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały kaucje wpłacone przez klientów w związku z przed sprzedażą budowanych apartamentów. Ich kwota wynosi 6,4 mln EUR (2012 r.: 14,0 mln EUR) i zostanie ujęta w rachunku zysków i strat wraz z zakończeniem budowy.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Informacje na temat obecnego statusu negocjacji kredytowych, potwierdzające dobre perspektywy na poprawę sytuacji w zakresie spłat, zawarte są w notcie 24 dotyczącej kredytów.

1.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Za kapitał Rada Dyrektorów uznaje łączną wartość zadłużenia Grupy i jej kapitału własnego. Celem zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności, tak aby mogła generować zwrot dla akcjonariuszy i korzyści dla innych interesariuszy, oraz utrzymanie optymalnej struktury kapitału dla zredukowania jego kosztu.

W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitału, Grupa może zmieniać wysokość dywidendy wypłacanej akcjonariuszom, dokonywać zwrotu kapitału akcjonariuszom, emitować nowe akcje i sprzedawać aktywa w celu redukcji zadłużenia.

Zgodnie z zasadami obowiązującymi w branży, Grupa monitoruje kapitał poprzez wskaźnik zadłużenia, obliczany jako stosunek zadłużenia netto do kapitału ogółem. Zadłużenie netto wyznacza się pomniejszając łączną wartość kredytów bankowych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kapitał ogółem oblicza się jako sumę kapitału własnego wykazanego w skonsolidowanym bilansie i zadłużenia netto.

Długoterminowa strategia Grupy zakłada utrzymanie wskaźnika zadłużenia poniżej 75%. Wskaźnik zadłużenia na 31 grudnia 2013 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Kredyty bankowe ogółem	(189 224)	(205 948)
minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 310	14 513
Zadłużenie netto	(167 914)	(191 435)
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(76 297)	(73 714)
Kapitał ogółem	(244 211)	(265 149)
Wskaźnik zadłużenia	69%	72%

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 8,2 mln EUR (w 2012 r.: 12,7 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

2. Ważne oszacowania i osądy księgowe

Oszacowania i osądy księgowe podlegają stałej ocenie i oparte są na doświadczeniach historycznych. Są one korygowane stosownie do aktualnych warunków rynkowych i innych czynników.

2.1 Istotne szacunki i założenia księgowe

Kierownictwo dokonuje szacunków i założeń dotyczących przyszłości. Powstałe w ten sposób szacunki księgowe z definicji rzadko odpowiadają faktycznym wynikom. Poniżej przedstawiono szacunki i założenia, z którymi wiąże się znaczne ryzyko konieczności dokonania istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w następnym roku obrotowym.

(a) Oszacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Przy ocenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych Zarządzający Nieruchomościami korzysta z usług firm Jones Lang LaSalle oraz FHB. Wycena wszystkich nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych jest aktualizowana co pół roku przez odpowiednio wykwalifikowanych, niezależnych rzeczoznawców. Wycena jest przeprowadzana zgodnie z ogólnie przyjętymi międzynarodowymi zasadami i procedurami wyceny. Założenia przyjmowane przez rzeczoznawców są weryfikowane przez Radę Dyrektorów i Zarządzającego Nieruchomościami pod kątem ich zasadności.

(b) Zapasy

Podstawowa działalność Grupy polega na budowie i sprzedaży lokali mieszkaniowych. Proces uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę może trwać pewien okres czasu i okres ten powiększa czas budowy lokali. W tym czasie koszt zakupu gruntu i koszty budowy są wykazywane jako zapasy. Grupa

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

dokonyje bieżącej weryfikacji wartości sprzedaży netto budowanych nieruchomości w stosunku do skumulowanych kosztów wykazywanych w bilansie jako zapasy.

Na potrzeby przeprowadzania tej weryfikacji, kierownictwo zaangażowało odpowiednio wykwalifikowanego inżyniera, którego zadaniem jest monitorowanie i kontrolowanie kosztów budowy. Wysokość poniesionych i planowanych kosztów jest porównywana z kosztami innych podmiotów działających na rynku w celu zapewnienia jak najlepszej relacji kosztów do uzyskanych korzyści. Przy zamawianiu usług budowlanych przestrzega się rygorystycznych procedur przetargowych, a koszty na poziomie lokalnym kontrolowane są w trybie miesięcznym. Niezależna wycena mająca na celu ustalenie wartości sprzedaży netto inwestycji deweloperskich przeprowadzana jest przez Jones Lang LaSalle (corocznie - wycena całego portfela, oraz co pół roku - wycena części aktywów).

(c) Podatek dochodowy

Grupa podlega obowiązkowi podatkowemu z tytułu uzyskiwanych dochodów w różnych jurysdykcjach. W celu określenia wartości rezerw na podatki dochodowe na poziomie globalnym niezbędne jest dokonywanie znaczących oszacowań. W wypadku niektórych transakcji i obliczeń ostateczne określenie wysokości podatku jest niepewne. Grupa wykazuje rezerwy na dodatkowe zobowiązania podatkowe, jakie mogą zostać na nią nałożone w wyniku przeprowadzenia kontroli skarbowej, opierając się na szacunkach dotyczących ewentualnego zobowiązania do odprowadzenia dodatkowych podatków. Jeżeli ostateczna wysokość podatku ustalona w wyniku przeprowadzonej kontroli skarbowej różni się od pierwotnie wykazanych kwot, różnice takie mają wpływ na wysokość podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku w okresie, w którym została ostatecznie ustalona wysokość podatku.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.2 Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości Grupy

Rozróżnienie pomiędzy nieruchomościami inwestycyjnymi a nieruchomościami zajmowanymi przez właścicieli
Grupa ustala, czy dana nieruchomość zalicza się do nieruchomości inwestycyjnych biorąc pod uwagę, czy generuje ona przepływy pieniężne w znacznym stopniu niezależnie od pozostałych aktywów posiadanych przez jednostkę. Nieruchomości zajmowane przez właścicieli generują przepływy pieniężne, które przypisywane są nie tylko do samej nieruchomości, ale i do innych aktywów wykorzystywanych w procesie produkcji lub dostaw.

Niektóre nieruchomości składają się z części utrzymywanej w celu generowania przychodów z czynszu lub z myślą o zysku kapitałowym oraz drugiej części, wykorzystywanej do dostarczania towarów lub świadczenia usług. Jeśli każdą z tych części można osobno sprzedać lub wynająć w ramach leasingu finansowego, Grupa ujmuje je osobno. Jeśli części nie można osobno sprzedać, nieruchomość jest wykazywana jako nieruchomość inwestycyjna tylko wtedy, gdy tylko nieznaczna jej część jest wykorzystywana na cele związane z produkcją lub dostawą towarów lub usług, lub na cele administracyjne. W celu stwierdzenia, czy usługi pomocnicze są na tyle znaczące, że nieruchomość nie może być zakwalifikowana jako nieruchomość inwestycyjna, stosuje się osąd. Przy formułowaniu osądu, Grupa analizuje każdą nieruchomość osobno.

3. Informacje dotyczące segmentów

3.1 Segmenty działalności

Kierownictwo dokonało podziału prowadzonej działalności gospodarczej na segmenty w oparciu o raporty będące przedmiotem analizy wykonawczego kierownictwa Zarządzającego Nieruchomościami i wykorzystywane w procesie podejmowania decyzji strategicznych.

Dla celów zarządczych, działalność Grupy podzielona jest obecnie na trzy segmenty: posiadanie i zarządzanie nieruchomościami inwestycyjnymi, budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych oraz posiadanie i prowadzenie obiektów hotelowych.

Kierownictwo wykonawcze Zarządzającego Nieruchomościami dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na podstawie rachunku zysków i strat. Wyniki podlegające ocenie uwzględniają jednorazowe koszty ponoszone w ramach segmentów, takie jak koszty restrukturyzacji, koszty prawne oraz utrata wartości firmy, o ile jest ona wynikiem jednorazowego i odosobnionego zdarzenia. Ocenie podlegają także efekty transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych. Przychody i koszty z tytułu odsetek przypisuje się do poszczególnych segmentów, ponieważ działalność generująca te pozycje jest bezpośrednio związana z nieruchomościami należącymi do danego segmentu.

Poniższa tabela stanowi podsumowanie informacji dotyczących sprawozdawczych segmentów działalności, przekazanych wykonawczemu kierownictwu Zarządzającego Nieruchomościami i obejmujących rok zakończony 31 grudnia 2013 r.:

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2013 r.	Wynajem nierucho- mości w tys. EUR	Sprzedż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	12 671	37 133	18 449	8	68 261
Koszty operacyjne	(6 016)	(27 968)	(11 641)	-	(45 625)
Zysk brutto ze sprzedaży	6 655	9 165	6 808	8	22 636
Koszty administracyjne	(1 163)	(425)	(3 125)	(5 481)	(10 194)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	5 492	8 740	3 683	(5 473)	12 442
Pozostałe przychody operacyjne	705	390	118	687	1 900
Pozostałe koszty operacyjne	(191)	(183)	(501)	(2 190)	(3 065)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(892)	-	-	-	(892)
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	5 114	8 947	3 300	(6 976)	10 385
Przychody finansowe	442	125	43	2 430	3 040
Koszty finansowe	(4 354)	(432)	(1 347)	16	(6 117)
Koszty finansowe - pozostałe zyski – różnice kursowe	(1 459)	(540)	(845)	(133)	(2 977)
Wynik brutto segmentu	(257)	8 100	1 151	(4 663)	4 331
(Podatek dochodowy)/ korzyść podatkowa	(622)	(41)	83	(24)	(604)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					3 727
Przypisany udziałom niekontrolującym					-
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					3 727

Rok zakończony 31 grudnia 2013 r.	Wynajem nierucho- mości w tys. EUR	Sprzedż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	153 863	49 374	93 774	-	297 011
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	2 879	2 879
Aktywa ogółem	153 863	49 374	93 774	2 879	299 890
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(140 979)	(15 591)	(62 255)	-	(218 825)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(4 768)	(4 768)
Zobowiązania ogółem	(140 979)	(15 591)	(62 255)	(4 768)	(223 593)

Rok zakończony 31 grudnia 2013 r.	Wynajem nierucho- mości w tys. EUR	Sprzedż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	1 121	243	863	4	2 231
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	53	220	2 532	14	2 819
Amortyzacja wartości niematerialnych	2	2	49	55	108

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2012	Wynajem nierucho- mości w tys. EUR	Sprzedż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	13 882	9 018	20 259	-	43 159
Koszty operacyjne	(6 383)	(8 881)	(12 817)	-	(28 081)
Zysk brutto ze sprzedaży	7 499	137	7 442	-	15 078
Koszty administracyjne	(1 088)	(533)	(3 208)	(2 939)	(7 768)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	6 411	(396)	4 234	(2 939)	7 310
Pozostałe przychody operacyjne	534	254	163	37	988
Pozostałe koszty operacyjne	(253)	(642)	(837)	6	(1 726)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(19 537)	-	-	-	(19 537)
(Strata) / zysk z działalności operacyjnej	(12 845)	(784)	3 560	(2 896)	(12 965)
Przychody finansowe	122	112	41	55	330
Koszty finansowe	(4 717)	(1 106)	(1 770)	(16)	(7 609)
Koszty finansowe - pozostałe zyski – różnice kursowe	5 896	23	4 177	95	10 191
Wynik brutto segmentu	(11 544)	(1 755)	6 008	(2 762)	(10 053)
Korzyść podatkowa/ (Podatek dochodowy)	246	(181)	(3 029)	(4)	(2 968)
Strata za okres wykazana w rachunku zysków i strat					(13 021)
Przypisana udziałom niekontrolującym					(128)
Strata netto przypisana akcjonariuszom Jednostki Dominującej					(13 149)

Rok zakończony 31 grudnia 2012 r.	Wynajem nierucho- mości w tys. EUR	Sprzedż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	144 285	76 294	100 266	-	320 845
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	4 312	4 312
Aktywa ogółem	144 285	76 294	100 266	4 312	325 157
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(127 618)	(53 946)	(64 609)	-	(246 173)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(5 270)	(5 270)
Zobowiązania ogółem	(127 618)	(53 946)	(64 609)	(5 270)	(251 443)

Rok zakończony 31 grudnia 2012 r.	Wynajem nierucho- mości w tys. EUR	Sprzedż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	729	142	312	36	1 219
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	52	159	2 632	11	2 854
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	2	2	49	19	72

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne. Aktywa segmentu obejmują nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne, zapasy, należności oraz operacyjne środki pieniężne.

Na zobowiązania segmentu składają się zobowiązania operacyjne i zobowiązania finansowe.

Aktywa nieprzypisane to salda środków pieniężnych, należności oraz inne aktywa pozostające w posiadaniu Spółki i wybranych spółek będących jednostkami dominującymi zależnych grup kapitałowych (sub-holding companies), a także aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Zobowiązania nieprzypisane obejmują bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego w Spółce i wybranych spółkach będących jednostkami dominującymi zależnych grup kapitałowych (sub-holding companies) na dzień bilansowy.

Grupa zarządza segmentami działalności w podziale na regiony. Działalność Grupy w okresie sprawozdawczym koncentrowała się w czterech krajach Europy Środkowo-Wschodniej, przy czym większość środków pieniężnych znajduje się w dyspozycji Jednostki Dominującej. Główne kraje, w których Grupa prowadzi działalność, to

- Polska,
- Węgry,
- Bułgaria oraz
- Rumunia.

Rok zakończony				Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych w tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych w tys. EUR
31 grudnia 2013 r.	Przychody w tys. EUR	Aktywa trwałe w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR		
Polska	63 261	185 154	2 028	2 640	107
Węgry	3 420	28 808	139	46	1
Bułgaria	412	2 756	-	1	-
Rumunia	1 168	24 695	64	132	-
Nieprzypisane	-	1 888	-	-	-
Ogółem	68 261	243 301	2 231	2 819	108

Rok zakończony				Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych w tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych w tys. EUR
31 grudnia 2012 r.	Przychody w tys. EUR	Aktywa trwałe w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR		
Polska	37 937	190 553	801	2 673	72
Węgry	3 591	29 512	406	39	-
Bułgaria	403	2 746	-	8	-
Rumunia	1 228	13 727	12	134	-
Nieprzypisane	-	3 442	-	-	-
Ogółem	43 159	239 980	1 219	2 854	72

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkalnych	(26 114)	(7 810)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(10 914)	(11 094)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(1 516)	(1 712)
Koszty osobowe	(4 821)	(5 417)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(1 408)	(1 625)
Amortyzacja	(973)	(894)
Odwroćenie odpisu z tytułu utraty wartości zapasów	121	471
Koszty operacyjne	(45 625)	(28 081)

4.2 Koszty administracyjne

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych		
Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	(100)	(206)
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszt badania sprawozdań finansowych jednostek zależnych Spółki zgodnie z wymogami ustawowymi	(51)	(42)
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	(34)	(44)
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – usługi podatkowe	-	(21)
- Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	(16)
Inne usługi specjalistyczne	(189)	(251)
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie	(4 436)	(1 941)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(786)	(876)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(1 207)	(1 255)
Koszty osobowe	(1 071)	(1 065)
Amortyzacja	(1 954)	(2 032)
Inne koszty administracyjne	(366)	(19)
Koszty administracyjne	(10 194)	(7 768)

4.3 Koszty świadczeń pracowniczych

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Wynagrodzenia	(5 643)	(6 253)
Składki na ubezpieczenia społeczne	(775)	(714)
Koszty świadczeń pracowniczych	(6 418)	(6 967)

	312	318
Średnia liczba zatrudnionych		

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

5. Pozostałe przychody operacyjne

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Zysk na sprzedaży aktywów trwałych	58	-
Dochody uzyskane z tytułu umów ubezpieczenia	54	98
Dochody z kar płatnych z tytułu unieważnionych umów	25	160
Dochody uzyskane z tytułu zwrotu podatku	588	324
Odwrócenie rezerwy na pozostałe zobowiązania	617	-
Pozostałe	558	406
Pozostałe przychody operacyjne	1 900	988

6. Pozostałe koszty operacyjne

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Kary, odsetki i opłaty	(120)	(216)
Strata na sprzedaży aktywów trwałych	-	(207)
Utrata wartości banku gruntów	(26)	(580)
Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych	(2 158)	(614)
Pozostałe	(761)	(109)
Pozostałe koszty operacyjne	(3 065)	(1 726)

7. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Odsetki od kredytów bankowych	(5 528)	(7 176)
Odsetki od innych kredytów i pożyczek	(36)	(33)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(158)	-
Pozostałe opłaty o podobnym charakterze	(395)	(400)
Koszty finansowe	(6 117)	(7 609)
Umorzenie kredytu bankowego	2 376	-
Pozostałe	664	330
Przychody finansowe – przychody odsetkowe	3 040	330
Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	(3 077)	(7 279)
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	723	12 920
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(2 744)	(1 797)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	335	506
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(1 291)	(1 438)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(2 977)	10 191
(Koszty)/ przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	(6 054)	2 912

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8. Podatek dochodowy

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Działalność kontynuowana		
Bieżący podatek od zysku za rok	(41)	-
Korekta dotycząca poprzednich okresów	-	-
Ogółem podatek bieżący	(41)	-
Podatek odroczony	(563)	(2 968)
Podatek dochodowy za rok	(604)	(2 968)

Wykazane obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z rozwiązania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co do których przestało istnieć prawdopodobieństwo, że zostaną realizowane, przede wszystkim w związku z restrukturyzacją podatkową Grupy w Polsce.

Podatek od pozycji odniesionych na kapitał własny

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Podatek odroczony od nadwyżki z aktualizacji wyceny	-	9 364
Podatek odroczony od różnic kursowych rozliczonych z kapitałem rezerwowym	82	(553)
	82	8 811

Podatek odroczony od nadwyżki z aktualizacji wyceny obejmuje głównie niższą kwotę rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku z restrukturyzacją podatkową Grupy w Polsce.

Wysokość opodatkowania została obliczona przy zastosowaniu standardowych stawek podatku dochodowego od osób prawnych obowiązujących w danym kraju, w którym Spółka prowadzi działalność. Różnicę pomiędzy wykazaną powyżej kwotą podatku bieżącego ogółem a kwotą obliczoną przez zastosowanie standardowych stawek podatku dochodowego od osób prawnych do zysku przed opodatkowaniem przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Zysk/ (strata) brutto	4 331	(10 053)
Podatek od zysku/(straty) według średniej stawki dla krajów – 15,6% (2012: 22,8%)	(674)	2 297
Czynniki mające wpływ na obciążenie:		
Różnice trwałe	403	(972)
Wykorzystanie strat podatkowych z lat ubiegłych, w odniesieniu do których nie wykazano podatku odroczonego	153	43
Straty, w odniesieniu do których w roku bieżącym nie wykazano podatku odroczonego	(435)	(696)
Korekta dotycząca lat poprzednich	-	5
Odpis aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(51)	(493)
Restrukturyzacja Grupy	-	(3 152)
Korzyść podatkowa za rok	(604)	(2 968)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa posiada nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego brutto dotyczące strat w wysokości 3,5 mln EUR (w 2012 r.: 3,3 mln EUR). Terminy wygaśnięcia nierozpoznanych strat podatkowych (kwoty przedstawione z uwzględnieniem właściwych stawek podatkowych) przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
2013	-	1 024
2014	882	609
2015	391	405
2016	609	370
2017	297	280
2018	410	173
2019	208	125
2020	49	-
Nieokreślony	608	345
	3 454	3 331

9. Dywidendy

W latach zakończonych 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana.

10. Zysk/ (strata) na akcję

Wysokość podstawowego zysku / (podstawowej straty) na akcję oblicza się przez podzielenie straty po opodatkowaniu przypisanej akcjonariuszom posiadającym akcje zwykłe przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych pozostających w obrocie w danym okresie.

Na potrzeby obliczenia zysku rozwodnionego / (straty rozwodnionej) na akcję średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych jest korygowana tak, aby uwzględnić konwersję wszystkich akcji zwykłych mogących powodować efekt rozwodnienia. Różnica w liczbie akcji zwykłych w ujęciu podstawowym i rozwodnionym związana jest z wpływem, jaki miałyby realizacja warrantów akcyjnych pozostających w obrocie.

Poniżej przedstawiono zestawienie zysków / (strat) i średnich ważonych liczb akcji przyjętych do obliczeń.

Rok zakończony 31 grudnia 2013 r.	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Działalność kontynuowana			
Podstawowy zysk na akcję Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	3 727	46 852 014	8,0
Rozwodniony zysk na akcję Zysk skorygowany	3 727	46 852 014	8,0

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2012 r.	(Strata)	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(13 149)	46 852 014	(28,1)
Efekt papierów wartościowych mogących powodować rozwodnienie			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję	(13 149)	46 852 014	(28,1)
Skorygowana strata			

11. Wartość firmy

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Koszt		
Na początek roku	1 550	1 550
Na koniec roku	1 550	1 550
Całkowita utrata wartości		
Na początek roku	(1 550)	(1 550)
Na koniec roku	(1 550)	(1 550)
Wartość księgowa netto na koniec roku	-	-

Aktywa i zobowiązania bazowe to nieruchomości oraz projekty deweloperskie Grupy. Te aktywa i zobowiązania zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego na dzień nabycia.

12. Spółki joint venture

Jak wspomniano w nocie 36, Grupa posiada 50-procentowe udziały w kilku jednostkach współzależnych, które podlegają konsolidacji metodą proporcjonalną. W bilansie Grupy wykazywane są następujące kwoty związane ze spółkami joint venture:

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Aktywa trwałe	342	240
Aktywa obrotowe	6 857	13 305
Zobowiązania krótkoterminowe	(4 212)	(3 313)
Zobowiązania długoterminowe	(2 351)	(7 081)
Aktywa netto	636	3 151
Przychody	3 568	-
Koszty	(3 609)	(591)
Strata netto	(41)	(591)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

13. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie komputerowe w tys. EUR
Cena nabycia	
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	649
Zwiększenia	36
Korekty kursowe	52
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	737
Zwiększenia	58
Korekty kursowe	11
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	806
Umorzenie	
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	(354)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(72)
Korekty kursowe	(31)
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	(457)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(108)
Korekty kursowe	(16)
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	(581)
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2013 r.	225
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2012 r.	280

14. Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne

W wyniku połączenia przedsiębiorstw w 2006 r. Grupa wykazała rozliczenia międzyokresowe czynne z tytułu leasingu operacyjnego gruntów.

	Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego w tys. EUR
Cena nabycia	
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	12 244
Zwiększenia	-
Korekty kursowe	984
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	13 228
Zwiększenia	-
Korekty kursowe	(188)
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	13 040
Umorzenie	
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	(948)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(142)
Korekty kursowe	(79)
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	(1 169)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(142)
Korekty kursowe	14
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	(1 297)
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2013 r.	11 743
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2012 r.	12 059

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

15. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	80 635	10 115	96	90 846
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	24	567	18	609
Korekty kursowe	5 603	744	6	6 353
Zbycie	-	(110)	(25)	(135)
Aktualizacja wyceny	(4 722)	-	-	(4 722)
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	81 540	11 316	95	92 951
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	439	637	-	1 076
Korekty kursowe	(1 252)	(153)	-	(1 405)
Zbycie	(211)	(170)	-	(381)
Aktualizacja wyceny	(1 984)	(480)	-	(2 464)
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	78 532	11 150	95	89 777
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	(674)	(3 727)	(62)	(4 463)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 948)	(752)	(12)	(2 712)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	-	-	-	-
Korekty kursowe	-	(282)	(4)	(286)
Zbycie	-	42	15	57
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	(2 622)	(4 719)	(63)	(7 404)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 902)	(765)	(8)	(2 675)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	-	-	-	-
Korekty kursowe	138	56	-	194
Zbycie	65	115	-	180
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	(4 321)	(5 313)	(71)	(9 705)
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2013 r.	74 211	5 837	24	80 072
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2012 r.	78 918	6 597	32	85 547

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. stanowiły Hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Hotele zostały wycenione według stanu na 31 grudnia 2013 r. (oraz na 31 grudnia 2012 r.) przez uprawnionych rzeczoznawców nieruchomości pracujących dla firmy Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., Chartered Surveyors, pełniące funkcję zewnętrznego rzeczoznawcy. Wszystkie te osoby posiadają uprawnienia biegłych rzeczoznawców (ang. Chartered Surveyors) i są członkami Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS). Wycenę przeprowadzono według wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie ze Standardami Wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Appraisal and Valuation Standards). Wyniki wyceny:

- korekty aktualizacyjne (po odliczeniu odnośnego podatku odroczonego) zostały ujęte w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” w kapitale własnym (nota 29).
- korekty z tytułu utraty wartości zostały ujęte w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” (nota 6).

Wartość godziwa hoteli została zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w ramach cyklicznej wyceny. Poniżej przedstawiono zestawienie salda otwarcia i salda zamknięcia wartości godziwej:

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

31 grudnia 2013 r.
w tys. EUR

Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	82 940
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	718
Zbycie	(53)
Strata ujęta w innych całkowitych dochodach	(306)
Strata ujęta w pozostałych kosztach operacyjnych	(463)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(2 439)
Korekty kursowe	(1 197)
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	79 200

W poniższej tabeli przedstawiono techniki wyceny oraz istotne nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane do określenia wartości godziwej, jak również współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą:

Zastosowane techniki wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Metoda dochodowa Do wyceny zastosowano metodologię DCF.	Końcowa stopa kapitalizacji (9,25% - 7,25% - 6,75%) Stopa dyskonta (12,25% - 10,25% - 7,25%)	Wartość godziwa maleje wraz ze wzrostem stopy kapitalizacji końcowej i stopy dyskonta.

Wyceny wartości godziwej opierają się na największym i najlepszym wykorzystaniu aktywów, które nie różni od ich faktycznego wykorzystania.

Na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości 79,2 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 82,9 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 58,6 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 60,6 mln EUR) (nota 24).

Gdyby wartość budynków ustalono metodą kosztu historycznego, kwoty przedstawiałyby się następująco:

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Cena nabycia/Koszt wytworzenia	81 530	82 554
Umorzenie	(12 039)	(10 337)
Na dzień 31 grudnia	69 491	72 217

16. Nieruchomości inwestycyjne

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Na początek roku	134 545	144 836
Zbycie	-	(1 234)
Przeniesienie z innych kategorii aktywów	11 800	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	1 097	574
Różnice kursowe	(2 011)	9 908
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(2)	(2)
Zmniejszenie wartości godziwej	(892)	(19 537)
Na koniec roku	144 537	134 545
Pomniejszenie o aktywa przeznaczone do sprzedaży (nota 20)	(600)	(700)
	143 937	133 845

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na 31 grudnia 2013 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej na ten dzień:

- w wypadku nieruchomości zlokalizowanych w Polsce i w Rumunii, przez Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., zewnętrznego niezależnego rzeczoznawcę posiadającego stosowne uprawnienia oraz doświadczenie w aktualnej wycenie nieruchomości w miejscu, gdzie znajdują się nieruchomości Grupy;
- w wypadku nieruchomości zlokalizowanych na Węgrzech, przez FHB Ingatlan Zrt, zewnętrznego niezależnego rzeczoznawcę posiadającego stosowne uprawnienia oraz doświadczenie w aktualnej wycenie nieruchomości w miejscu, gdzie znajdują się nieruchomości Grupy.

Wycenę przeprowadzono według wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie ze Standardami Wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Appraisal and Valuation Standards). Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych nie została skorygowana na potrzeby sprawozdawczości finansowej.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w ramach cyklicznej wyceny. Poniżej przedstawiono zestawienie salda otwarcia i salda zamknięcia wartości godziwej:

31 grudnia 2013 r.
w tys. EUR

Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	134 545
Nabycie	1 097
Zmiana klasyfikacji	11 800
Zbycie - pozostałe	(2)
Niezrealizowana zmiana wartości godziwej	(892)
Niezrealizowane różnice kursowe	(2 011)
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	144 537

W poniższej tabeli przedstawiono techniki wyceny oraz istotne nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane do określenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, jak również współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą:

Zastosowane techniki wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
<p>Metoda dochodowa</p> <p>Wartość godziwą określa się z zastosowaniem metody dochodowej w oparciu o szacunkową wartość czynszów dla danej nieruchomości.</p>	<p>Stopa dyskonta (8% - 9,75%)</p> <p>Końcowa stopa zwrotu (7,75% - 10%)</p> <p>Okresy niewykorzystania powierzchni pod wynajem (3-9 miesięcy)</p> <p>Czynsz za najem powierzchni biurowej - szacowany indywidualnie dla każdej nieruchomości/typu lokalu (5 EUR /m² - 45 EUR /m²)</p>	<p>Wartość godziwa maleje wraz ze wzrostem końcowej stopy zwrotu i stopy dyskonta.</p> <p>Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni biurowej.</p>
<p>Metoda porównawcza</p> <p>Technika wyceny na podstawie cen i innych istotnych informacji z transakcji rynkowych dotyczących porównywalnych (np.: podobnych) aktywów, skorygowanych o kilka współczynników w celu zapewnienia porównywalności transakcji.</p>	<p>Zastosowano następujące współczynniki korygujące:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lokalizacja (5%-25%) ✓ Powierzchnia (5%-25%) ✓ Stan zabudowy (10%-35%) ✓ Data transakcji (15%-20%) 	<p>Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.</p>

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W analizowanym okresie nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej, z wyjątkiem pięciu nieruchomości inwestycyjnych, w odniesieniu do których metodę dochodową zastąpiono metodą porównawczą, w celu właściwego oszacowania ich wartości godziwej na 31 grudnia 2013 r.

Wyceny wartości godziwej opierają się na największym i najlepszym wykorzystaniu powyższych składników aktywów, które nie różni zasadniczo od ich faktycznego wykorzystania.

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 136,0 mln EUR (w 2012 r.: 128,6 mln EUR) ustanowiono zastawy tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

Przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (wszystkie te nieruchomości wynajmowane są na zasadzie leasingu operacyjnego) wyniosły 12,7 mln EUR (w 2012 r.: 13,9 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, które generowały przychody z najmu wyniosły 6,0 mln EUR (w 2012 r.: 6,4 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, które nie generowały przychodów z najmu w ciągu roku, wyniosły 1,1 mln EUR (w 2012 r.: 1,1 mln EUR).

17. Należności z tytułu umów leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa prowadzi wynajem nieruchomości inwestycyjnych na podstawie niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego. Te umowy leasingowe przewidują różne okresy obowiązywania, różne klauzule rewaloryzacyjne i różne prawa w zakresie możliwości przedłużenia umowy.

Na 31 grudnia 2013 r. przyszłe łączne minimalne wpływy z tytułu płatności leasingowych w ramach niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Do 1 roku	8 865	8 517
Od 1 roku do 5 lat	15 572	14 985
Powyżej 5 lat	2 503	1 604
Ogółem	26 940	25 106

18. Zapasy

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	3 730	32 799
Nakłady budowlane	11 658	25 268
Zakończone inwestycje	14 565	7 167
Zapasy - hotele	1 249	1 245
Na dzień 31 grudnia	31 202	66 479

W trakcie roku na koszty operacyjne w rachunku zysków i strat odniesiono zapasy w wysokości 26,1 mln EUR (w 2012 r.: 7,8 mln EUR). W 2013 r. w rachunku zysków i strat rozpoznano 0,1 mln EUR tytułem odwrócenia utraty wartości zapasów. W 2012 r. tytułem utraty wartości zapasów w rachunku zysków i strat rozpoznano 0,1 mln EUR. Na 31 grudnia 2013 r. wartość zapasów ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 5,4 mln EUR (w 2012 r.: 29,0 mln EUR).

Zapasy służą jako zabezpieczenie kredytów bankowych na kwotę 19,8 mln EUR (w 2012 r.: 55,6 mln EUR) (nota 24).

Za rok zakończony 31 grudnia 2013 r., koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 0,3 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 0,4 mln EUR), bezpośrednio związane z budową dostosowywanych aktywów, aktywowano jako koszty zapasów do czasu, gdy aktywa te staną się zasadniczo gotowe do użytku lub sprzedaży.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Na 31 grudnia 2013 r. zapasy o wartości 11,8 mln EUR zostały przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych, ponieważ Rada Dyrektorów planuje sprzedaż tego składnika aktywów i nie przewiduje jego wykorzystania w działalności deweloperskiej w przyszłości.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Termin wymagalności do 1 roku:		
Należności z tytułu dostaw i usług	3 303	2 906
Pomniejszenie o odpisy z tytułu utraty wartości należności	(1 677)	(1 390)
Należności z tytułu dostaw i usług – netto	1 626	1 516
Pozostałe należności	1 526	1 774
Rozliczenia międzyokresowe czynne	925	895
Na dzień 31 grudnia	4 077	4 185
Długoterminowe – pozostałe należności z tytułu pożyczek:		
Pożyczki udzielone w ramach spółek joint venture (Nota 32e)	2 358	3 318
Na dzień 31 grudnia	2 358	3 318

Wszystkie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowią aktywa finansowe (z wyjątkiem rozliczeń międzyokresowych czynnych).

Pożyczki udzielone inwestorom niekontrolującym oprocentowane są według stopy EURIBOR powiększonej o uzgodnioną marżę. Pożyczki te nie mają określonego terminu spłaty, nie rozpoznano także utraty ich wartości.

Uznaje się, że wartości księgowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, pozostałych należności z tytułu pożyczek oraz należności z tytułu pożyczek udzielonych inwestorom niekontrolującym zbliżone są do ich wartości godziwej.

Na 31 grudnia 2013 r. rozpoznano utratę wartości krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług w wysokości 1,7 mln EUR (w 2012 r.: 1,4 mln EUR). Na 31 grudnia 2013 r. spisano nieściągalne należności w kwocie 0 mln EUR (w 2012 r.: 0,1 mln EUR). Poniżej przedstawiono strukturę wiekową należności z rozpoznaną utratą wartości:

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Od 0 do 3 miesięcy	-	-
Od 3 do 6 miesięcy	-	-
Ponad 6 miesięcy	(1 677)	(1 390)
Na dzień 31 grudnia	(1 677)	(1 390)

Na 31 grudnia 2013 r. wartość przeterminowanych krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług, dla których nie rozpoznano utraty wartości, wynosiła 0,5 mln EUR (w 2012 r.: 0,6 mln EUR). Są to należności od szeregu niezależnych klientów, wobec których w ostatnim okresie nie stwierdzono przypadków niespłacania zobowiązań finansowych.

Wartości bilansowe krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności denominowane są w następujących walutach:

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Euro	253	142
Polski złoty	2 570	2 712
Węgierski forint	886	863
Rumuński lej	321	379
Pozostałe waluty	47	89
Na dzień 31 grudnia	4 077	4 185

Zmiany w zakresie odpisów z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Na początek roku	(1 390)	(1 510)
Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług	(355)	(53)
Należności z tytułu dostaw i usług spisane w ciągu roku jako nieściągalne	2	120
Odwrócenie niewykorzystanego odpisu	43	108
Korekty kursowe	23	(55)
Na koniec roku	(1 677)	(1 390)

Pozostałe kategorie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności nie zawierają żadnych aktywów z rozpoznaną utratą wartości.

Maksymalna kwota ekspozycji Grupy na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy jest w przybliżeniu równa łącznej wartości należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności netto oraz pożyczek udzielonych inwestorom niekontrolującym.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

20. Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i bezpośrednio związane z nimi zobowiązania

W marcu 2011 r. spółka Atlas podjęła aktywne działania marketingowe w celu sprzedaży budynku biurowego Moszkva zlokalizowanego w Budapeszcie na Węgrzech. We wrześniu 2012 r. Spółka zawarła warunkową umowę sprzedaży połowy budynku za łączną cenę 700 tys. EUR. Transakcja została sfinalizowana w grudniu 2012 r.

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Aktywa:		
Nieruchomości inwestycyjne	600	700
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	600	700
	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Na początek roku	700	1 900
Zbycie	-	(700)
Różnice kursowe	(14)	133
Zmniejszenie wartości godziwej	(86)	(633)
Na koniec roku	600	700

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 104	13 348
Lokaty bankowe krótkoterminowe	11 206	1 165
Na 31 grudnia	21 310	14 513

Środki pieniężne na rachunkach bankowych są oprocentowane według stopy zmiennej ustalonej na podstawie oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe zakładane są na różne okresy, począwszy od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od zapotrzebowania Grupy na gotówkę w danym czasie, i generują odsetki naliczane według oprocentowania właściwego dla danej lokaty krótkoterminowej.

Na 31 grudnia 2013 r. Grupa miała do dyspozycji niewykorzystane środki w ramach udzielonych kredytów. Szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono w nocie 24.

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 8,2 mln EUR (w 2012 r.: 12,7 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

22. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Zysk/ (Strata) za rok	3 727	(13 021)
Korekty:		
Różnice kursowe	2 640	(11 166)
Koszty finansowe	5 634	7 305
Przychody finansowe	(216)	(310)
Podatek dochodowy	604	2 968
Rezerwa na należności	310	(120)
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	2 675	2 712
Amortyzacja wartości niematerialnych	250	214
Strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	(58)	-
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-	207
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych (Odwrócenie odpisów aktualizujących) / odpisy aktualizujące	892	19 537
wartość zapasów	(147)	109
Spisanie rzeczowych aktywów trwałych	2 158	614
Umorzenie kredytu bankowego	(2 376)	-
	16 093	9 049
Zmiana stanu kapitału obrotowego		
Zmniejszenie / (zwiększenie) zapasów	20 125	(10 484)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(218)	240
(Zmniejszenie) / zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(8 836)	12 630
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego	(399)	3 227
	10 672	5 613
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	26 765	14 662
23. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		
	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(3 610)	(6 166)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(1 541)	(1 243)
Pozostałe zobowiązania	(3 265)	(2 720)
Kwoty płatne na rzecz udziałów niekontrolujących (nota 32)	(1 636)	(2 914)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(7 023)	(17 585)
Na dzień 31 grudnia	(17 075)	(30 628)
Długoterminowe – pozostałe zobowiązania		
Pożyczki uzyskane od inwestorów niekontrolujących (nota 32)	(2 351)	(3 314)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(8 150)	(3 512)
Na 31 grudnia	(10 501)	(6 826)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(27 576)	(37 454)

Pożyczka uzyskana od inwestora niekontrolującego była niezabezpieczona i oprocentowana według stóp procentowych w granicach od 1,99% do 2,03% (w 2012 r.: od 2,02% do 3,16%) w skali roku. Wartość księgową pożyczek została uznana za zbliżoną do ich wartości godziwej. Pożyczki podlegają spłacie w okresie od jednego do dwóch lat.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

24. Kredyty bankowe

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Krótkoterminowe		
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>		
Zabezpieczone	(30 509)	(132 497)
Długoterminowe		
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>		
Zabezpieczone	(145 719)	(6 592)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(9 147)	(58 285)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(3 849)	(8 574)
	(158 715)	(73 451)
Ogółem	(189 224)	(205 948)

Kredyty bankowe są zabezpieczone na różnych nieruchomościach Grupy w postaci zastawów na zbiorze rzeczy o stałym składzie (fixed charge) lub zbiorze rzeczy o zmiennym składzie (floating charge).

Wartość godziwa zaciągniętych kredytów o stałym i zmiennym oprocentowaniu była zbliżona do ich wartości bilansowych na dzień bilansowy, ponieważ skutki ich wyceny do wartości rynkowej lub zastosowania dyskonta nie były znaczące. Wartości godziwe ustalono na podstawie przepływów środków pieniężnych zdyskontowanych według stóp procentowych opartych na odpowiednich stałych i zmiennych stopach procentowych na koniec roku.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Waluta kredytu	Podstawa naliczania odsetek	Saldo kredytu		Termin spłaty	Zabezpieczenie
		w walucie kredytu w tys. EUR	w EUR w tys. EUR		
Euro	EURIBOR 3M	55 789	55 789	wrzesień 2015	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	EURIBOR 3M	61 246	61 246	grudzień 2016	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i/lub udziałach, przelew na zabezpieczenie wierzytelności; kredyt objęty wspólnym zabezpieczeniem
Euro	EURIBOR 1M	5 396	5 396	maj 2021	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
PLN	WIBOR 1M	44 151	10 646	maj 2013	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
PLN	WIBOR 1M	4 190	1 011	marzec 2014	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
PLN	WIBOR 1M	3 491	842	maj 2016	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i udziałach
Euro	EURIBOR 3M	4 267	4 267	czerwiec 2018	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	EURIBOR 3M	15 679	15 679	marzec 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach i udziałach
Euro	EURIBOR 3M	3 925	3 925	grudzień 2021	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i/lub udziałach, przelew na zabezpieczenie wierzytelności; kredyt objęty wspólnym zabezpieczeniem
Euro	EURIBOR 3M	2 114	2 114	grudzień 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach i udziałach
Euro	EURIBOR 3M	12 265	12 265	grudzień 2015	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i/lub udziałach, przelew na zabezpieczenie wierzytelności; kredyt objęty wspólnym zabezpieczeniem
Euro	EURIBOR 3M	13 486	13 486	grudzień 2015	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i/lub udziałach, przelew na zabezpieczenie wierzytelności; kredyt objęty wspólnym zabezpieczeniem
Euro	LIBOR 3M	3 072	3 072	sierpień 2016	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych saldach na rachunkach bankowych i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Ogółem			189 738		

Kwota podana w powyższej tabeli w pozycji „Kwota do spłaty ogółem” różni się od kwot podanych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2013 r. odnośnie kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym ogółem ze względu na rozliczenie bezpośrednich kosztów emisji zgodnie z MSSF.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Na dzień bilansowy efektywne stopy procentowe kształtowały się następująco:

		Euro	Złoty
Kredyty bankowe	2013 r.	1,22% - 5,48%	5,35% - 13,50%
Kredyty bankowe	2012 r.	1,61% - 6,19%	7,22% - 7,79%

Kredyty bankowe są denominowane w wielu walutach i mają różne oprocentowanie. Struktura walutowa kredytów Grupy:

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2013 r.	176 862	12 362	189 224
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2012 r.	188 091	17 857	205 948

Grupa posiada następujące niewykorzystane środki z tytułu kredytów:

Zmienna stopa procentowa:	Euro 31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	Euro 31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Dostępne przez okres dłuższy niż 1 rok	9 501	29 415

Na dzień bilansowy Spółka ustanowiła zabezpieczenia na następujących aktywach finansowych w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banków:

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług	4 505	13 174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 367	3 470
Łączna wartość bilansowa aktywów finansowych, na których ustanowiono zabezpieczenie w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banków	5 872	16 644

Nowe kredyty

2 września 2013 r. Grupa pozyskała finansowanie dla projektu *Galeria Platinum Towers* w Warszawie. Wartość kredytu wynosi 4,3 mln EUR, a termin spłaty to 30 czerwca 2018 r. Kredyt ten zaciągnięto w celu refinansowania kredytu udzielonego na potrzeby projektu *Platinum Towers*.

Spłacone kredyty

31 lipca 2013 r. i 4 grudnia 2013 r. Grupa dokonała spłaty pełnej kwoty kredytów udzielonych na potrzeby projektów deweloperskich: *Apartamenty przy Krasińskiego* i *Platinum Towers*.

11 lutego 2014 r. dokonano spłaty kredytu udzielonego na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowej *Concept House*.

Aktualna sytuacja

Grupa posiada cztery kredyty, które w okresie od lutego 2010 r. zostały objęte umową o wspólnym zabezpieczeniu. Są to:

1. kredyt na kwotę 61,2 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 61,4 mln EUR), zabezpieczony na budynku Millennium Plaza w Warszawie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2016 r.;

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2. kredyt na kwotę 3,9 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 3,9 mln EUR), zabezpieczony na budynku Ligetvaros Centre w Budapeszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2021 r.;
3. kredyt na kwotę 12,3 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 12,9 mln EUR), zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Voluntari w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r.;
4. kredyt na kwotę 13,5 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 13,5 mln EUR), zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Solaris w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r.

Ponieważ kredyty udzielone w Rumunii (Voluntari i Solaris) nie zostały spłacone na 31 grudnia 2012 r., wszystkie powyższe kredyty, na łączną kwotę 91,7 mln EUR, zostały wykazane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie.

15 października 2013 r. Spółka podpisała umowę zmieniającą istniejące umowy kredytów bankowych udzielonych w Rumunii, przedłużając terminy spłaty do 31 grudnia 2015 r. Od 15 października 2013 r. w przypadku żadnego z wyżej wymienionych kredytów, w łącznej kwocie 90,9 mln EUR, nie wystąpił przypadek niedotrzymania warunków, stąd kredyty te są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2013 r. jako zobowiązania długoterminowe.

Pozostałe kredyty

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 r., Rada Dyrektorów zakwalifikowała:

- kredyt na łączną kwotę 15,7 mln EUR do kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatnych na żądanie, ponieważ w wypadku tego kredytu odnotowano przypadki naruszenia zobowiązań finansowych i inne przypadki niedotrzymania warunków. Spółka prowadzi z bankiem finansującym rozmowy na temat restrukturyzacji tego kredytu;
- kredyt na łączną kwotę 10,6 mln EUR do kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatnych na żądanie, ze względu na przeterminowanie tego kredytu. Dnia 4 marca 2014 r. Spółka podpisała z bankiem ugodę, na mocy której zobowiązała się do spłaty kwoty 5 mln PLN, a bank zobowiązał się do niezaspakajania roszczeń z zabezpieczeń udzielonych w umowie kredytowej do 31 marca 2014 r. Kierownictwo Spółki zamierza kontynuować negocjacje z bankiem dotyczące dalszego przedłużenia umowy kredytu bankowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

25. Zobowiązania finansowe – instrumenty pochodne

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne niewyznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	(147)	(1 784)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(147)	(1 784)
<i>Minus część długoterminowa:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	119	1 364
Część bieżąca	(28)	(420)

Wartość godziwa instrumentów pochodnych dzieli się na część bieżącą i część długoterminową, w zależności od okresu pozostałego do terminu wymagalności kontraktu i przepływów pieniężnych związanych z kontraktem. Wartość godziwa instrumentów pochodnych Grupy powiązanych ze stopami procentowymi jest obliczana na podstawie cen publikowanych przez maklerów.

Poniższa tabela przedstawia terminy zapadalności finansowych instrumentów pochodnych:

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Do 3 miesięcy	(7)	(105)
Od 3 do 6 miesięcy	(7)	(105)
Od 6 do 12 miesięcy	(14)	(210)
Od 1 roku do 5 lat	(102)	(1 364)
Powyżej 5 lat	(17)	-
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(147)	(1 784)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

26. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy jest obliczany od całości różnic przejściowych z zastosowaniem metody zobowiązań oraz stawek podatku obowiązujących w poszczególnych krajach.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie zmian w odroczonego podatku dochodowym:

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Na początek roku	(2 026)	(7 348)
Zbycie	-	-
Odniesiony na rachunek zysków i strat	(563)	(2 968)
Odniesienie na inne całkowite dochody	82	8 811
Różnice kursowe	25	(521)
Na dzień 31 grudnia	(2 482)	(2 026)

W poniższej tabeli znajduje się zestawienie zmian wartości aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w ciągu roku.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Przyspieszona amortyzacja podatkowa i inne pozycje w tys. EUR	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej z nabycia w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	(3 341)	(11 088)	(14 429)
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(439)	308	(131)
Odniesienie na inne całkowite dochody	(53)	9 364	9 311
Różnice kursowe	(270)	(738)	(1 008)
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	(4 103)	(2 154)	(6 257)

Odniesienie na rachunek zysków i strat	(685)	8	(677)
Odniesienie na inne całkowite dochody	2	-	2
Zbycie	-	-	202
Różnice kursowe	54	30	84
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	(4 732)	(2 116)	(6 646)

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Straty podatkowe w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 185	5 896	7 081
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(474)	(2 363)	(2 837)
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	(500)	(500)
Różnice kursowe	79	408	487
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	790	3 441	4 231

Odniesienie na rachunek zysków i strat	(88)	202	114
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	80	80
Różnice kursowe	(13)	(46)	(59)
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	689	3 677	4 366

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Odroczony podatek dochodowy odniesiony w ciągu roku na inne całkowite dochody:

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Kapitał z aktualizacji wyceny do wartości godziwej wykazany w kapitale własnym		
Aktualizacja wyceny rzeczowych aktywów trwałych	-	9 364
Różnice kursowe rozliczone z kapitałem rezerwowym	82	(553)
	82	8 811

Ze względu na status podatkowy Jednostki Dominującej, nie rozpoznaje się odroczonego podatku dochodowego od nieprzekazanych zysków zagranicznych jednostek zależnych i spółek joint venture.

Aktywa i zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli Grupa posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego, a aktywa i zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego dotyczą podatków nałożonych przez te same władze podatkowe na tę samą podlegającą opodatkowaniu spółkę Grupy lub na różne spółki Grupy, które zamierzają rozliczyć aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować aktywa i rozliczyć zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w każdym przyszłym okresie, w którym przewiduje się zrealizowanie znaczącej kwoty aktywów lub rozliczenie znaczącej kwoty zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

27. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kapitał statutowy			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	1 000
Wyemitowane i w pełni opłacone			
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	44 978 081	484	484
Wyemitowane w celu częściowego rozliczenia wynagrodzenia za wyniki	1 430 954	4 537	4 537
Wyemitowane w ramach oferty dywidendy w formie akcji	442 979	1 247	1 247
Na 31 grudnia 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 i 2013 r.	46 852 014	6 268	6 268

W trakcie 2007 r. Spółka wykupiła 3 470 000 akcji zwykłych o wartości 0,01 EUR na akcję i łącznej wartości nominalnej 34 700 EUR. Akcje te były utrzymywane przez Spółkę jako akcje własne. Kapitał rezerwowo możliwy do podzielenia został obniżony o kwotę 16 023 000 EUR, równą kwocie zapłaconej za wykupione akcje.

W dniu 11 lipca 2008 r. Spółka przekazała 1 430 954 nowo wyemitowane akcje zwykłe spółce AMC w ramach częściowego rozliczenia wynagrodzenia za wyniki za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2007 r., należnego spółce AMC zgodnie z postanowieniami Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami („Umowa”). Kwota 4 537 442 EUR (3 629 953 GBP po przeliczeniu po kursie 1 GBP=1,25 EUR) została uregulowana w drodze emisji 1 430 954 nowych akcji zwykłych na rzecz AMC. Akcje te zostały wyemitowane zgodnie z poniższym opisem:

- 699 141 nowych akcji zwykłych wyemitowanych po cenie 2,6842 GBP za akcję zwykłą (jest to cena za jedną akcję zwykłą obliczona zgodnie z wzorem podanym w Umowie, na podstawie danych pochodzących z Daily Official List Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie) tytułem zapłaty jednej trzeciej kwoty wynagrodzenia za wyniki za 2007 r. – prawo do takiego rozliczenia przysługuje Spółce na mocy Umowy, oraz
- 731 813 nowych akcji zwykłych wyemitowanych po cenie 2,3958 GBP za akcję zwykłą (jest to cena za jedną akcję zwykłą obliczona jako średni kurs zamknięcia akcji zwykłych Spółki w okresie 45 dni poprzedzających 15 maja 2008 r. tj. datę publikacji wyników za I kw. 2008 r. (bez tego dnia).

Ten sposób rozliczenia został zatwierdzony 24 czerwca 2008 r. na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 28 lipca 2008 r. Spółka ogłosiła, że wyemitowała 442 979 nowych akcji zwykłych w ramach oferty dywidendy w formie akcji, na co uzyskała zgodę Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 24 czerwca 2008 r.

28. Płatności w formie akcji własnych

W dniu 23 lutego 2006 r. Spółka zatwierdziła i przyjęła do realizacji Program Emisji Warrantów, na podstawie którego w dniu 24 lutego 2006 r. wyemitowano 5 114 153 Warranty, z zastrzeżeniem dopuszczenia Spółki do obrotu na rynku AIM 1 marca 2006 r. W dniu 20 marca 2006 r. liczba Warrantów została podwyższona o kolejne 373 965 Warrantów w związku z realizacją opcji dodatkowego przydziału przewidzianej w umowie plasowania emisji. Termin, w którym Warranty mogły zostać wykonane, został ustalony jako okres od dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku AIM do (i) dnia przypadającego siedem lat od dopuszczenia, tj. 28 lutego 2013 r. lub (ii) dnia nabycia przez oferującego prawa do nabycia całego wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki, w zależności od tego, który z tych dni przypadnie wcześniej. Ponieważ spełnione zostało pierwsze kryterium, zakłada się, że wszystkie Warranty wygasły.

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosiła 3,41 GBP, a od dnia emisji żaden z Warrantów nie został wykonany.

29. Pozostałe kapitały rezerwowe

W kolumnie „Pozostałe kapitały rezerwowe” skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym znajdują się następujące pozycje: „Kapitał z aktualizacji wyceny Grupy”, „Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji” oraz „Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych”. W pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” ujęte są kwoty dotyczące aktualizacji wartości budynków i podatek odroczony z tytułu aktualizacji wartości budynków. W pozycji „Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji” znajdują się kwoty dotyczące umorzenia nadwyżki ceny sprzedaży akcji nad ich ceną nominalną, akcji własnych odkupionych i umorzonych lub stanowiących akcje własne oraz wypłaconej dywidendy. „Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych” zawiera korekty kursowe oraz podatek odroczony z tytułu korekt kursowych. Ponieważ w pozycjach „Kapitał z aktualizacji wyceny” oraz „Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych” ujęte są niezrealizowane zyski i straty, pozycje te nie podlegają dystrybucji.

	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji w tys. EUR	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	9 809	194 817	(13 772)	190 854
Aktualizacja wartości – brutto (nota 15)	(4 108)	-	-	(4 108)
Aktualizacja wartości – podatek (nota 26)	9 364	-	-	9 364
Różnice kursowe – brutto	-	-	7 516	7 516
Różnice kursowe – podatek (nota 26)	-	-	(553)	(553)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	(48)	-	-	(48)
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	15 017	194 817	(6 809)	203 025
Aktualizacja wartości – brutto (nota 15)	(306)	-	-	(306)
Różnice kursowe – brutto	-	-	(920)	(920)
Różnice kursowe – podatek (nota 26)	-	-	82	82
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	14 711	194 817	(7 647)	201 881

Kwota wykazana w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” w odniesieniu do gruntów i budynków nie jest zyskiem zrealizowanym i z tego powodu nie stanowi kapitału rezerwowego możliwego do podzielenia. Po sprzedaży aktywów, których dotyczy kwota wykazana w „Kapitale z aktualizacji wyceny”, kwota odnosząca się do zbytych aktywów wykazana zostanie w pozycji „Zysk zatrzymany”.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

30. Udziały niekontrolujące

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Na początek roku	-	597
Udział w stracie netto jednostek zależnych	-	128
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	(195)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	-	(530)
	-	-

31. Nabycie i zbycie udziałów w jednostkach zależnych oraz inwestycje w spółkach joint venture

31.1 Nabycie udziałów niekontrolujących w roku zakończonym 31 grudnia 2013 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. nie dokonano żadnych transakcji nabycia udziałów niekontrolujących.

31.2 Transakcje zbycia jednostek zależnych oraz udziałów w spółkach joint venture w roku zakończonym 31 grudnia 2013 r.

W 2013 r. nie miały miejsca transakcje zbycia jednostek zależnych oraz udziałów w spółkach joint venture.

31.3 Nabycie udziałów niekontrolujących w roku zakończonym 31 grudnia 2012 r.

W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Cena nabycia w wysokości 2 914 tys. EUR płatna jest na rzecz wspólnika niekontrolującego (Coralcliff Limited). Więcej szczegółów na ten temat przedstawiono w nocie 23.

Wartość bilansowa aktywów netto spółki Zielono Sp. z o.o. według stanu na dzień nabycia wynosiła 812 tys. EUR, natomiast wartość bilansowa nabytych udziałów – 195 tys. EUR. Różnica pomiędzy ceną udziałów a ich wartością bilansową w kwocie 2 719 tys. EUR została ujęta w kapitale własnym jako zysk zatrzymany.

31.4 Transakcje zbycia jednostek zależnych oraz udziałów w spółkach joint venture w roku zakończonym 31 grudnia 2012 r.

W 2012 r. nie miały miejsca transakcje zbycia jednostek zależnych oraz udziałów w spółkach joint venture.

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	34	27

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała firmę AMC. Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,5 mln EUR (2012: 1,9 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy do 31 grudnia 2013 r. Spółka naliczyła wynagrodzenie za wyniki w wysokości 2,9 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2013 (2012: 0 mln EUR).

W dniu 15 lipca 2013 r. AMC Poland podpisała umowę z Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA, jednostką zależną Spółki, zgodnie z którą AMC Poland zarządza procesem sprzedaży w ramach etapu III inwestycji Capital Art Apartments. Na 31 grudnia 2013 r. wynagrodzenie AMC Poland z tytułu powyższej umowy wyniosło 58 tys. EUR.

Na 31 grudnia 2013 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 3,2 mln EUR (w 2012 r.: 1,1 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- (b) Zgodnie z umową pożyczki zawartą 18 maja 2007 r., spółka EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.a.r.l, będąca udziałowcem Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o., udzieliła pożyczki na kwotę 3,9 mln EUR spółce Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. na pokrycie bieżących kosztów inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty mija 31 grudnia 2020 r., a oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR powiększonej o marżę pożyczkodawcy. W 2013 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 82 tys. EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 103 tys. EUR). Na 31 grudnia 2013 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 4,7 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 4,6 mln EUR).
- (c) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na 31 grudnia 2013 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 1,6 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 2,9 mln EUR), a z tytułu udzielonej pożyczki – 0 EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 1,4 mln EUR).
- (d) W 2013 r. Dyrektor Generalny Reuven Havar nabył dwa apartamenty w inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego* w Warszawie za łączną cenę 284,9 tys. EUR. Na 31 grudnia 2013 r. kwota 171,2 tys. EUR ujęta w krótkoterminowych należnościach z tytułu dostaw i usług stanowiła kwotę należną od Reuvena Havar w wyniku powyższej transakcji. W styczniu 2014 r. R. Havar uregulował całość należnej kwoty.
- (e) Kredyty spółek joint venture to kredyty udzielone jednostkom zależnym (Atlas Estates Cybernetyki Sp. z o.o., Atlas i Sasha Zrt), w których udziały Grupy wynoszą 50%. Na 31 grudnia 2013 r. kwota 2,4 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 3,3 mln EUR) ujęta w należnościach długoterminowych stanowiła kwotę należną od tych jednostek zależnych.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

33. Zdarzenia po dniu bilansowym

33.1 Finansowanie

Szczegółowe informacje na temat zdarzeń po dniu bilansowym dotyczących finansowania udzielonego przez banki znajdują się w notcie 24.

34. Znaczące umowy

24 września 2013 r. pomiędzy jednostką zależną Spółki, Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna, Zielono AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna i Unibep S.A. („Główny Wykonawca”) została podpisana umowa na generalne wykonawstwo w zakresie realizacji budynku wielomieszkaniowego (Capital Art Apartment – etap IV) w Warszawie. Całkowita wartość umowy wynosi 13,5 mln PLN netto. Zobowiązanie Głównego Wykonawcy zostanie w pełni wykonane 6 sierpnia 2015 r.

35. Pozostałe informacje

35.1 Informacja o postępowaniach sądowych

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby równa co najmniej 10% kapitałów własnych netto Spółki, poza postępowaniami wszczętymi przeciwko:

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

Spółka Atlas Estates Limited („AEL”) została poinformowana, że 9 marca 2011 r. spółki Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Powodowie”) złożyły do sądu arbitrażowego pozew przeciwko Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie, jednostce zależnej AEL, jako dłużnikowi głównemu, oraz przeciwko AEL jako poręczycielowi („Pozwani”), domagając się, by sąd arbitrażowy nakazał Pozwanym dostarczenie pełnego i dokładnego rozliczenia stanowiącego podstawę ustalenia dodatkowej ceny zbycia udziałów (Completion Consideration), określonej w umowie z 8 maja 2006 r. dotyczącej przeniesienia udziałów przez Powodów na rzecz Atlas Estates Investment B.V., oraz wnosząc o zapłatę dodatkowej ceny zbycia udziałów, która – ze względu na brak jakichkolwiek rozliczeń na chwilę składania żądania – została przez Powodów oszacowana na łączną kwotę 55 420 000 PLN.

AEL niniejszym informuje, że w chwili obecnej nie jest w stanie ocenić zasadności pozwu, gdyż jego podstawy prawne i faktyczne są analizowane przez doradców prawnych Spółki.

Nie istnieją inne sprawy sądowe ani spory, które należałoby uznać za istotne w skonsolidowanej informacji finansowej i które wymagałyby ujawnienia lub utworzenia stosownej rezerwy w informacji finansowej.

35.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2013 r.

35.3 Gwarancje i poręczenia

Informacje o gwarancjach i poręczeniach przedstawiono w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” na str. 28 i 29.

35.4 Zobowiązania kapitałowe

Informacje o zobowiązaniach kapitałowych przedstawiono w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” na str. 28.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

36. Główne jednostki zależne oraz spółki joint venture

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. Wszystkie spółki Grupy są konsolidowane, z wyjątkiem węgierskiej jednostki zależnej Atlas and Shasha Zrt w likwidacji. Wyłączenie tej jednostki zależnej z konsolidacji nastąpiło 1 października 2013 r., tj. z chwilą utraty kontroli przez Grupę. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie wykazano zysków ani strat w wyniku tego zdarzenia.

31 grudnia 2013 r.
w tys. EUR

Wartość godziwa otrzymanej zapłaty	-
Wartość bilansowa aktywów i pasywów jednostki zależnej	-
	-

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej/ spółki joint venture	Stan	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Trilby B.V.	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	Platinum Towers AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Spółka deweloperska	100%
Polska	HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas FIZ AN	Spółka holdingowa	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Cap East Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Ligetváros Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Városliget Center Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%