

ATLAS ESTATES LIMITED
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019 R.

Atlas Estates Limited
3rd Floor, 1 Le Truchot
St Peter Port
Guernsey GY1 1WD
Numer Spółki: 44284

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

3	Wstęp
4	Wybrane dane finansowe
5	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
8	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
18	Opis portfela nieruchomości
19	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
20	Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla spółki Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
21	Sprawozdanie Rady Dyrektorów
34	Raport w sprawie wynagrodzeń
37	Oświadczenia Rady Dyrektorów
38	Raport niezależnego biegłego rewidenta
43	Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe
51	Stosowane zasady rachunkowości
64	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
96	Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

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. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Aktywa Spółki są zarządzane przez Atlas Management Company Limited („AMC”, Zarządzający Nieruchomościami), spółkę, której działalność polega 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 2019	Rok zakończony 2018
	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	38 451	45 037
Zysk brutto ze sprzedaży	16 162	16 942
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	5 364	7 022
Zysk z działalności operacyjnej	43 494	14 691
Zysk brutto	39 450	8 863
Zysk za okres netto	32 722	5 805
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 464	11 452
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	30 625	6 525
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 173)	(8 245)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	30 422	9 437
Aktywa trwałe	203 793	183 136
Aktywa obrotowe	66 521	41 543
Aktywa ogółem	270 314	224 679
Zobowiązania krótkoterminowe	(29 725)	(44 339)
Zobowiązania długoterminowe	(98 046)	(88 537)
Zobowiązania ogółem	(127 771)	(132 876)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	142 543	91 803
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014
Zysk na akcję, podstawowy i rozwodniony (w eurocentach)	69,8	12,4
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	3,0	2,0
Skorygowane aktywa netto (2)	142 543	124 627
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję (EUR)	3,0	2,7

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

(2) „Skorygowana wartość aktywów netto” stanowi podstawową wartość aktywów netto skorygowaną o nieujęte zyski i straty z tytułu wyceny (pomniejszone o podatek odroczone) dotyczące aktywów portfela nieruchomości, które nie są wyceniane według wartości godziwej lub według modelu wartości przeszacowanej (zob. strony 7 i 15).

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 2019 r.

Biorąc pod uwagę warunki panujące obecnie na rynkach finansowych, priorytetem jest dla nas poprawa płynności, zapewnienie sobie dostępu do kapitału i nabywanie nowych inwestycji. Osiągnięcie tych celów ma szczególne znaczenie dla Grupy, ponieważ stanowi podstawę działań podejmowanych w celu dalszego rozwoju prowadzonej działalności.

Nasze najważniejsze osiągnięcia:

- w 2018 r. Grupa zakończyła remont holu głównego oraz innych przestrzeni wspólnych budynku *Atlas Tower* (dawna nazwa: *Millennium Plaza*), pozyskując kilku nowych najemców, co przełożyło się na wskaźnik powierzchni wynajętej na ponadprzeciętnym poziomie 95% wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.;
- w dniu 31 stycznia 2019 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży inwestycji *Apartamenty Nakielska* za cenę netto 33,5 mln PLN (równowartość ok. 7,8 mln EUR). Wartość księgową inwestycji wynosiła 5,6 mln EUR. W wyniku zamknięcia transakcji w dniu 13 maja 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży (nota 18);
- w dniu 22 listopada 2018 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży *Atlas Estates Tower* (niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie) za cenę netto 147 mln PLN (którą podwyższono do kwoty 148 mln PLN na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z sierpnia 2019 r.). W wyniku zamknięcia transakcji w dniu 7 października 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży, a Grupa osiągnęła zysk brutto w wysokości 27,6 mln EUR (nota 15);
- W dniu 27 stycznia 2020 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży inwestycji w rumuńskiej spółce zależnej za cenę netto 7,7 mln EUR. Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość księgową tej inwestycji (zaklasyfikowanej jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży i zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) wynosiła 3,6 mln EUR. Zamknięcie transakcji zaplanowano do 31 grudnia 2020 r., natomiast w dniu 8 kwietnia 2020 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 0,3 mln EUR na poczet ceny sprzedaży (nota 15).

Pomimo działań podjętych przez kierownictwo Spółki, w dniu 27 lutego 2019 r., w następstwie wydanego przez Sąd Gospodarczy w Budapeszcie postanowienia o przymusowym wyrejestrowaniu Felikon Kft, jednostki zależnej od Spółki, rozpoczął się proces likwidacji i wykreślenia Felikon Kft. z rejestru spółek. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. nie wykazano zysku ani straty z tytułu tego zdarzenia.

W następstwie zawarcia umowy skutkującej zwolnieniem ze zobowiązań wobec banku, w listopadzie 2019 r. Grupa odzyskała kontrolę nad polską spółką zależną Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., którą utraciła w 2014 r. Zysk z tego tytułu w kwocie 1,2 mln EUR wykazano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

Wykazane wyniki

Na dzień 31 grudnia 2019 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 142,5 mln EUR.

Wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 50,7 mln EUR w stosunku do poziomu 91,8 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2018 r. wynikał przede wszystkim z wykazanego przez Grupę zysku po opodatkowaniu w kwocie 32,7 mln EUR, a także wzrostu innych całkowitych dochodów o 8,5 mln EUR i zysku z tytułu przeszacowania prawa użytkowania wieczystego gruntu dotyczącego hotelu Hilton w kwocie 9,5 mln EUR (pomniejszonej o podatek odroczony) w związku z przyjęciem do stosowania od 1 stycznia 2019 r. MSSF 16 (zob. str. 61).

Na wzrost wartości aktywów netto o 50,7 mln EUR złożyły się głównie:

- zysk brutto ze sprzedaży projektów *Apartamenty Nakielska* i *Atlas Estates Tower* zrealizowany w kwocie 29,8 mln EUR
- wyższa o 9,9 mln EUR wycena hoteli *Hilton* i *Golden Tulip* w 2019 r.
- zysk z tytułu przeszacowania prawa użytkowania wieczystego gruntu dotyczącego hotelu Hilton w kwocie 9,5 mln EUR (pomniejszonej o podatek odroczony) w związku z przyjęciem do stosowania od 1 stycznia 2019 r. MSSF 16
- odnotowane na 31 grudnia 2019 r. zwiększenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 5,4 mln EUR;
- brak wynagrodzenia za wyniki za 2019 r. (więcej informacji na str. 35) w porównaniu z wynagrodzeniem za wyniki za 2018 r. w kwocie 4,1 mln EUR, co zostało zniwelowane przez:
- podatek dochodowy zapłacony w 2019 r. w kwocie 5,8 mln EUR, który dotyczył głównie wymienionych powyżej znaczących transakcji sprzedaży;
- amortyzację rzeczowych aktywów trwałych (odpis za rok w kwocie 2,5 mln EUR dokonany w 2019 r.).

ATLAS ESTATES LIMITED

Zysk po opodatkowaniu wyniósł w 2019 r. 32,7 mln EUR, wobec 5,8 mln EUR w 2018 r. Na wzrost wyniku o 26,9 mln EUR złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- wspomniany powyżej zysk ze sprzedaży inwestycji *Apartamenty Nakielska* i *Atlas Estates Tower* po opodatkowaniu w kwocie 24,0 mln EUR zrealizowany w 2019 r.
- wynagrodzenie za zarządzanie niższe o 3,9 mln EUR w wyniku braku wynagrodzenia za wyniki za 2019 r. (zob. str. 35)
- zmiany poziomu różnic kursowych: w 2018 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych w wysokości 1,6 mln EUR, a w 2019 r. odnotowała z tego tytułu stratę na poziomie 0,2 mln EUR; zasadniczymi przyczynami takiego stanu rzeczy było nieznaczne umocnienie się złotego (o 1%), zniwelowane osłabieniem się forinta i leja w 2019 r. Dla porównania w 2018 r. wartość złotówki spadła o 3%. Wpływ tych czynników został zniwelowany przez:
- zmianę wyceny nieruchomości inwestycyjnych (w 2018 r. wzrost wartości o 7,0 mln EUR, a w 2019 r. wzrost o 5,4 mln EUR).

Finansowanie, płynność i prognozy

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 zapotrzebowanie na finansowanie 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 i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności (zob. str. 23).

Polityka inwestycyjna

Okolo 93% wartości portfela Atlas stanowią inwestycje zlokalizowane w Polsce. Grupa aktywnie działa w Polsce, ponieważ uznaje, że w tym kraju posiada największe kompetencje i zasięg działania. Atlas prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

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 80% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez UE („MSSF”) wzrosła z poziomu 2,0 EUR na akcję na 31 grudnia 2018 r. do 3,0 EUR na akcję na 31 grudnia 2019 r. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję stanowi podstawową wartość aktywów netto skorygowaną o nieujęte zyski i straty z tytułu wyceny (pomniejszone o podatek odroczone) dotyczące aktywów portfela nieruchomości, które nie są wyceniane według wartości godziwej lub według modelu wartości przeszacowanej. Wzrost na tej pozycji z poziomu 2,7 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r. do 3,0 EUR na dzień 31 grudnia 2019 r. wynikał głównie z opisanego powyżej zwiększenia aktywów netto. Na dzień 31 grudnia 2019 r. skorygowana wartość aktywów netto na akcję była równa podstawowej wartości aktywów netto na akcję, ponieważ prawa użytkownika wieczystego dotyczące hotelu Hilton w Warszawie zostały ujęte w wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w związku z zastosowaniem MSSF 16 (zob. strony 60-61).

Wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana jest raz w roku przez rzeczoznawców zewnętrznych i wewnętrznych. Wyceny wewnętrzne przeprowadzone przez Zarządzającego Nieruchomościami obejmowały zakończone projekty deweloperskie w Warszawie oraz grunt w okolicy Gdańska (Kokoszki). Wyniki wewnętrznej wyceny nie zostały uwzględnione w wartości aktywów netto wykazanej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wspomniane projekty są klasyfikowane jako zapasy i nie podlegają odpisom z tytułu utraty wartości.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa korzystała z usług niezależnych rzeczoznawców z firmy Jones Lang LaSalle, którzy dokonali wyceny nieruchomości Grupy zlokalizowanych w Polsce, Bułgarii i Rumunii, z wyłączeniem inwestycji Kokoszki, która była przedmiotem wewnętrznych wycen kierownictwa dokonanych w oparciu o ostatnio przeprowadzone transakcje.

ATLAS ESTATES LIMITED

Skorygowane aktywa netto

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. Według stanu na 31 grudnia 2019 r. Grupa nie posiadała żadnych gruntów pod zabudowę klasyfikowanych jako zapasy. Ponadto nastąpiła zmiana dotycząca praw użytkownika wieczystego gruntów ujmowanych zgodnie z MSSF, które wcześniej były klasyfikowane jako grunty użytkowane na podstawie umowy leasingu operacyjnego i wyceniane według ceny nabycia, natomiast na dzień 31 grudnia 2019 r. są wyceniane według wartości godziwej jako rzeczowe aktywa trwałe.

	Wartość bilansowa dla Grupy wykazana w bilansie w tys. EUR	Wartość według niezależnej wyceny 31 grudnia 2019 w tys. EUR	Zmiana w tys. EUR
Grunty pod zabudowę w sumie aktywów wg ceny nabycia przez Grupę	-	-	-
Udział Spółki w zwiększeniu wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy			-
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie			142 543
Skorygowana wartość aktywów netto (zob. str. 15)			142 543
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na 31 grudnia 2019 r.			46 852 014
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2019 r.			3,0 EUR
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2018 r.			2,7 EUR

Bardziej szczegółowa analiza wartości aktywów netto Spółki znajduje się w „Raportcie 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 przedstawiono na str. 26 w części dotyczącej ładu korporacyjnego. Oświadczenie na temat przestrzegania zaleceń i zasad dotyczących ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW znajduje się na stronie internetowej Atlas.

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Grupy. Podstawowe czynniki ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy, zostały przedstawione w „Raportcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 15–16.

Zmiana składu Rady Dyrektorów

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

Perspektywy

Grupa dąży do rozbudowy portfela nieruchomości poprzez atrakcyjne akwizycje.

Mark Chasey
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
27 kwietnia 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za rok zakończony 31 grudnia 2019 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 2019 r. Spółka utrzymywała w portfelu dwanaście nieruchomości, w tym sześć nieruchomości inwestycyjnych (z czego połowa generuje dochód, a druga połowa jest utrzymywana w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i cztery nieruchomości deweloperskie. Jeden z hoteli jest przedmiotem umowy sprzedaży (zob. nota 15).

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 93% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich – prognozowany w 2020 r. realny wzrost PKB w skali roku wynosi 3,1%.

Hotel *Hilton*, Warszawa

Hotel *Hilton*, wzniesiony w warszawskiej dzielnicy Wola, jest sztandarową inwestycją Grupy, która niezmiennie generuje zadowalające wyniki finansowe.

Atlas Tower (poprzednia nazwa: *Millennium Plaza*), Warszawa

Atlas Tower to budynek o powierzchni 39 138 m², obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 31 grudnia 2019 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 95% (31 grudnia 2018 r.: 89%). W ostatnim czasie Grupa zakończyła remont niektórych powierzchni ogólnodostępnych budynku, co przekłada się na pozyskanie nowych najemców.

Atlas Estates Tower

Na działce sąsiadującej z hotelem *Hilton* Grupa planowała budowę wieżowca wielofunkcyjnego *Atlas Estates Tower* o przeznaczeniu mieszkalno-biurowym. Jednak z uwagi na fakt, że skala takiej inwestycji obecnie przekracza możliwości inwestycyjne Grupy, podjęta została decyzja o sprzedaży tej nieruchomości i w dniu 22 listopada 2018 r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży przewidująca zbycie działki na rzecz osoby trzeciej za cenę 147 mln PLN (równowartość 34 mln EUR). W dniu 7 sierpnia 2019 r. zawarta została warunkowa umowa sprzedaży (na podstawie której cenę sprzedaży podwyższono do 148 mln PLN), i do dnia 30 września 2019 r. tytułem ceny sprzedaży otrzymano kwotę 14,8 mln PLN (równowartość ok. 3,5 mln EUR). W wyniku zamknięcia tej transakcji w dniu 7 października 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży.

Galeria Platinum Towers

Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra *Platinum Towers*, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m² oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.

Apartamenty przy Krasińskiego

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 31 grudnia 2019 r. wszystkie apartamenty zostały sprzedane lub zostały na nie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży; do sprzedaży nie był również dostępny żaden lokal handlowo-usługowy.

W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 31 grudnia 2019 r. wszystkie apartamenty i lokale handlowo-usługowe zostały sprzedane lub zostały na nie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży.

Capital Art Apartments

Projekt *Capital Art Apartments* stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 31 grudnia 2019 r. wszystkie apartamenty wybudowane w ramach wszystkich etapów inwestycji

ATLAS ESTATES LIMITED

zostały sprzedane lub zawarto na nie przedwstępne umowy sprzedaży, natomiast dostępne do sprzedaży pozostawały trzy lokale handlowo-usługowe.

Apartamenty Nakielska

W ramach inwestycji deweloperskiej *Apartamenty Nakielska* Grupa planowała budowę mieszkań w dzielnicy Wola w Warszawie. W dniu 13 maja 2019 r. Grupa sprzedała tę inwestycję. Informacje na ten temat przedstawiono w notcie 10.

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów – Voluntari i Solaris. Wzrost rumuńskiego PKB w 2019 r. szacowany jest na 4,0% w ujęciu realnym. Poziom obłożenia w hotelu Golden Tulip zwiększył się z 70% w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. do 72% w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. Hotel Golden Tulip jest przedmiotem umowy sprzedaży, która ma zostać zrealizowana w trakcie 2020 r. (zob. nota 15).

Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość generującą dochód w Bułgarii – *Atlas House*. Jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m², który znajduje się w Sofii.

Węgry

Na Węgrzech, według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa była właścicielem jednej nieruchomości generującej dochód – Ikarus Business Park w Budapeszcie, znajdującej się w posiadaniu Felikon Kft, jednostki zależnej od Spółki. W lutym 2019 r. rozpoczął się proces likwidacji tego podmiotu – więcej informacji na ten temat zamieszczono w notce 31.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

Bieżąca analiza danych ekonomicznych i kluczowych wskaźników sektorów działalności Grupy ma podstawowe znaczenie dla uniknięcia nadmiernej 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

Wycena całego portfela nieruchomości Spółki przeprowadzana jest raz w roku. Dokładniejsze informacje znajdują się na str. 6.

Wartość kredytów

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. zadłużenie Grupy z tytułu kredytów bankowych związanych z posiadaniem przez nią portfelem nieruchomości wynosiło 74 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 89 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości i wskaźników LTV (określających relację wartości kredytu do wartości zabezpieczenia) dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość	Wartość	Wskaźnik	Wartość	Wartość	Wskaźnik
	kredytów	nieruchomości	LTV*	kredytów	nieruchomości	LTV*
	31 grudnia 2019 r.			31 grudnia 2018 r.		
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	24	75	32%	38	81	47%
Hotele	50	103	49%	51	94	54%
Ogółem	74	178	42%	89	175	51%

*Wskaźnik LTV – wskaźnik określający relację wartości kredytu do wartości nieruchomości stanowiącej jego zabezpieczenie

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2018 r. ze względu na zmianę sposobu ujmowania prawa wieczystego użytkowania związaną z przejściem z MSR 17 na MSSF 16 z dniem 1 stycznia 2019 r.

Wskaźnik LTV dla nieruchomości inwestycyjnych spadł z 47% na dzień 31 grudnia 2018 r. do 32% na 31 grudnia 2019 r., co wynikało przede wszystkim z wyłączenia z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) oraz związanego z tym zaprzestania ujmowania kredytu bankowego udzielonego tej jednostce oraz posiadanej przez nią nieruchomości (12 mln EUR w odniesieniu do każdej z tych pozycji), a także dalszego zwiększenia wyceny *Atlas Tower*.

Wskaźnik LTV dla hoteli obniżył się z poziomu 54% na 31 grudnia 2018 r. do 49% na 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku zwiększenia wyceny hoteli *Hilton* i *Golden Tulip* oraz ze względu na częściową spłatę kredytów.

Finansowanie dłużne

Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r.

W 2019 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, projekt *Atlas Tower*, *Galeria Platinum Towers*). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 2,8 mln EUR.

W związku z wyłączeniem z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) w pierwszym kwartale 2019 r. kredyt udzielony tej jednostce w łącznej kwocie 12,2 mln EUR został na dzień 31 grudnia 2019 r. wyksięgowany jako kredyt bankowy Grupy ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Projekt *Galeria Platinum Towers* - przedłużenie terminu spłaty kredytu

W dniu 25 stycznia 2018 r. Properpol Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, zawarł z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został przesunięty z 30 czerwca 2018 r. do 30 czerwca 2021 r.

Podwyższenie kwoty istniejącego kredytu na finansowanie hotelu *Hilton*

W dniu 7 lutego 2018 r. podmioty zależne Spółki: Mantezja 3 Sp. z o.o. i HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j., zarządzające hotelem *Hilton* w Warszawie, zawarły z Bankiem Pekao S.A. i PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do

ATLAS ESTATES LIMITED

umowy kredytowej z dnia 29 czerwca 2015 r., który pozwolił podmiotom zależnym pozyskać dodatkowe finansowanie w kwocie 3,5 mln EUR na wydatki dotyczące hotelu *Hilton* i inne projekty Atlas.

Kredyt na inwestycję biurową Sadowa – całkowita spłata

W związku ze sprzedażą budynku biurowego *Sadowa*, w dniu 11 grudnia 2018 r. dokonano całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie tej inwestycji, w kwocie 3,6 mln EUR.

Pozostałe kredyty - częściowe spłaty

W 2018 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, budynki biurowe *Atlas Tower* i *Sadowa* oraz *Galeria Platinum Towers*). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 3,2 mln EUR.

ATLAS ESTATES LIMITED

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji skonsolidowanego rachunku zysków i strat

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w mln EUR
Przychody	9,0	9,5	20,0	-	38,5	45,0
Koszty operacyjne	(3,6)	(6,3)	(12,4)	-	(22,3)	(28,0)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	5,4	3,2	7,6	-	16,2	17,0
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,4)	(2,7)	(4,6)	(7,2)	(11,3)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	4,9	2,8	4,9	(4,6)	9,0	5,7
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	61%	34%	38%	0%	42%	38%
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	55%	29%	25%	0%	23%	13%

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

Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wyniosły 38,5 mln EUR, w porównaniu z 45,0 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska, wynajmem nieruchomości oraz sprzedaż lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę. Z uwagi na fakt że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

Koszty operacyjne wyniosły w 2019 r. 22,3 mln EUR, w porównaniu z kwotą 28,0 mln EUR w 2018 r.

Nieruchomości deweloperskie

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	9,5	14,7	(5,2)	(0,1)	(5,1)
Koszty operacyjne	(6,3)	(10,7)	4,4	0,1	4,3
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	3,2	4,0	(0,8)	-	(0,8)
Koszty administracyjne	(0,4)	(0,4)	-	-	-
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	2,8	3,6	(0,8)	-	(0,8)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	34%	27%			
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	29%	24%			

Sprzedaż wybudowanych przez Grupę lokali mieszkaniowych (tj. apartamentów, lokali handlowo-usługowych, miejsc parkingowych, komórek lokatorskich) ujmowana jest zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Grupie z chwilą realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione z chwilą udokumentowanego aktem notarialnym przejęcia przez klienta kontroli nad lokalem. W 2017 r., po ukończeniu w sierpniu etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*, Grupa rozpoczęła podpisywanie aktów notarialnych i rozpoznała pierwsze przychody ze sprzedaży i koszty związane z tą inwestycją.

W efekcie, jak pokazuje poniższa tabela, w 2018 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży 112 apartamentów (w ramach etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*), podczas gdy w 2019 r. rozpoznało przychody ze sprzedaży 5 lokali handlowo-usługowych (w ramach inwestycji *Capital Art Apartments* oraz etapów I i II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*) oraz dwóch apartamentów. Dodatkowo, jak opisano w nocie 18, w maju 2019 r. Grupa sprzedała projekt *Apartamenty Nakielska*, realizując na tej transakcji zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 2,2 mln EUR.

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprzedaż apartamentów w Warszawie

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Krasińskiego I	Apartamenty przy Krasińskiego II	Concept House*
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123	160
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2017	218	298	265	303	8	160
Sprzedaż zakończona w 2018 r.	-	-	-	-	112	-
Sprzedaż zakończona w 2019 r.	-	2	-	-	1	-
Sprzedaż zakończona łącznie	218	300	265	303	121	160
Sprzedaż niezakończona na 31 grudnia 2019 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	1	-	-	-	2	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2019 r.	-	-	-	-	-	-

* Na dzień 31 grudnia 2017 r. wszystkie apartamenty w ramach wspólnego przedsięwzięcia zostały całkowicie wyprzedane.

Wynajem nieruchomości

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	9,0	10,0	(1,0)	(0,1)	(0,9)
Koszty operacyjne	(3,6)	(4,8)	1,2	-	1,2
Zysk brutto ze sprzedaży	5,4	5,2	0,2	(0,1)	0,3
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,7)	0,2	-	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,9	4,5	0,4	(0,1)	0,5
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	61%	52%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	55%	45%			

Po wyłączeniu z konsolidacji jednostki zależnej Felikon w I kwartale 2019 r. przychody segmentu zajmującego się wynajmem nieruchomości zmniejszyły się, jednak marża brutto wzrosła za sprawą wyższych przychodów z najmu oraz marży brutto ze sprzedaży zrealizowanej na projekcie *Atlas Tower*.

Działalność hotelarska

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	20,0	20,3	(0,3)	(0,2)	(0,1)
Koszty operacyjne	(12,4)	(12,5)	0,1	0,1	(0,0)
Zysk brutto ze sprzedaży	7,6	7,8	(0,2)	(0,1)	(0,1)
Koszty administracyjne	(2,7)	(3,0)	0,3	-	0,3
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,9	4,8	0,1	(0,1)	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	38%	38%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	25%	24%			

Działalność hotelarska przyniosła zadowalające wyniki, utrzymujące się na podobnym poziomie w 2019 i 2018 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne ogółem uległy zmniejszeniu z 11,3 mln EUR w 2018 r. do 7,2 mln EUR w 2019 r. Największą pozycją kosztową było roczne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,5 mln EUR (w 2018 r.: 6,4 mln EUR). Spadek na tej pozycji wynika z faktu, że w 2018 r. pobrano wynagrodzenie za wyniki w wysokości 4,1 mln EUR oraz wynagrodzenie podstawowe w wysokości 2,3 mln EUR, natomiast w 2019 r. naliczono jedynie wynagrodzenie podstawowe bez wynagrodzenia za wyniki (zob. str. 35).

Zmiany wyceny nieruchomości

W 2019 r. odnotowano wzrost wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 5,4 mln EUR, w porównaniu ze wzrostem o 7,0 mln EUR w roku 2018. Zmiana ta związana była głównie ze zmianą wartości inwestycji *Atlas Tower*.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują pozycje, które nie są bezpośrednio związane z bieżącą działalnością Grupy. W pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych wykazano przychody i koszty związane z pozycjami refakturowanymi na wykonawców i innych dostawców oraz inne podobne pozycje. Istotne zmiany na poziomie pozostałych przychodów operacyjnych:

- w 2019 roku:
 - zysk ze zbycia *Atlas Estates Tower* w Warszawie w wysokości 27,6 mln EUR (zob. nota 15)
 - zysk z tytułu odzyskania kontroli nad spółką zależną w wysokości 1,2 mln EUR (zob. nota 31)
 - odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych (hotel *Golden Tulip*) na kwotę 0,8 mln EUR
- W 2018 roku:
 - zysk ze zbycia budynku biurowego *Sadowa* w Gdańsku w wysokości 2,4 mln EUR.

Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe obejmują pozycje dotyczące działalności finansowej Grupy. Do kosztów finansowych zalicza się przede wszystkim odsetki od kredytów i pożyczek (oraz powiązane z nimi opłaty bankowe), odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu oraz ujemną wycenę instrumentów pochodnych na stopę procentową. Przychody finansowe obejmują głównie przychody odsetkowe oraz zyski z tytułu wyceny instrumentów pochodnych na stopę procentową. Poza wzrostem odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu wynikającym z przyjęcia do stosowania z dniem 1 stycznia 2019 r. MSSF 16, na poziomie przychodów i kosztów finansowych nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do 2018 r.

Kursy walut

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

W 2019 r. kurs waluty funkcjonalnej PLN uległ niewielkiemu umocnieniu, o 1%, natomiast waluty węgierska i rumuńska straciły na wartości w stosunku do poziomów notowanych w roku 2018 r. odpowiednio o 3% i 2%. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych, wykazaną w wysokości 0,2 mln EUR w rachunku zysków i strat (2018 r.: strata w wysokości 1,6 mln EUR) oraz zysk w wysokości 1,2 mln EUR w innych całkowitych dochodach (2018 r.: strata w wysokości 2,7 mln EUR).

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

	PLN	HUF	RON	BGN		PLN	HUF	RON	BGN
Kurs na koniec okresu					Kurs na koniec okresu				
31 grudnia 2019 r.	4,2585	330,52	4,7793	1,95583	31 grudnia 2018 r.	4,3000	321,51	4,6639	1,95583
31 grudnia 2018 r.	4,3000	321,51	4,6639	1,95583	31 grudnia 2017 r.	4,1709	310,14	4,6597	1,95583
Zmiana w %	-1%	3%	2%	0%	Zmiana w %	3%	4%	0%	0%
Kurs średni					Kurs średni				
Rok 2019	4,2980	325,35	4,7773	1,95583	Rok 2018	4,2623	318,87	4,6530	1,95583
Rok 2018	4,2623	318,87	4,6530	1,95583	Rok 2017	4,2576	309,21	4,6359	1,95583
Zmiana w %	1%	2%	3%	0%	Zmiana w %	0%	3%	0%	0%

ATLAS ESTATES LIMITED

Wartość aktywów netto

Na potrzeby ujęcia zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez UE, 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, w tym grunty, na których planuje się budowę takich obiektów, klasyfikowane są 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 są ujmowane jako rzeczowe aktywa trwale – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego podatku dochodowego przez inne całkowite dochody; 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 określoną przy pierwszej ofercie publicznej i wcześniej publikowaną przez Spółkę.

	Wartość aktywów netto 2019 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2019 w EUR	Wartość aktywów netto 2018 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2018 w EUR
Podstawowa wartość aktywów netto	142,5	3,0	91,8	2,0
Grunty pod zabudowę i wzrost wartości	-	-	40,5	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-	(7,7)	-
Skorygowana wartość aktywów netto (zob. str. 7)	142,5	3,0	124,6	2,7

Nota: Według stanu na 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46 852 014 (z wyłączeniem akcji własnych).

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto.

Łączne wynagrodzenie (za zarządzanie i za wyniki) zapłacone przez Grupę na rzecz AMC za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wyniosło 2,5 mln EUR, natomiast za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. AMC przysługiwało wynagrodzenie w kwocie 6,8 mln EUR (zob. str. 35).

Bieżąca działalność

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód.

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 marz na inwestycjach deweloperskich.

Do strategicznych celów zarządzania należy monitorowanie działalności hotelarskiej, zwiększanie poziomu wykorzystania lokali w odniesieniu do aktywów generujących dochód, a także przebudowa kluczowych aktywów w celu pozyskania nowych najemców.

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, Grupa jednocześnie prowadzi stale działania mające na celu optymalizację i rozwój jej systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. W każdym kraju, gdzie Grupa 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 komitet inwestycyjny. Kierownictwo stale weryfikuje struktury operacyjne mając na względzie optymalizację ich skuteczności i efektywności, co jest szczególnie istotne w obecnych warunkach.

Atlas stale doskonali procedury kontroli wewnętrznej i sprawozdawczości oraz systemy informatyczne, aby zapewnić terminowe generowanie odpowiednich informacji zarządczych na potrzeby bieżącej oceny wyników Grupy. Grupa posiada

ATLAS ESTATES LIMITED

system sprawozdawczości finansowej, który określa niezbędne zasady raportowania oraz umożliwia zarządzanie finansami 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.

Przychody Grupy pochodzą głównie z działalności prowadzonej na rynku polskim. Udział rynków rumuńskiego i węgierskiego w przychodach Grupy kształtował się na znacznie niższym poziomie. Wyniki finansowe Grupy są zatem uzależnione od takich czynników, jak stabilność systemów politycznych w danej chwili oraz dane makroekonomiczne odzwierciedlające kondycję przede wszystkim polskiej gospodarki, a także gospodarek Rumunii i Węgier, obejmujące w szczególności wzrost PKB, poziom nakładów inwestycyjnych, dochody gospodarstw domowych, stopy procentowe, kursy walutowe i stopę inflacji. Ewentualne pogorszenie sytuacji makroekonomicznej w tych krajach może stanowić zagrożenie dla działalności Grupy, a tym samym wpływać negatywnie na jej wyniki finansowe i perspektywy dalszego rozwoju.

Wpływ epidemii COVID-19 na działalność Grupy

Zgodnie z rekomendacją wydaną przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych, Spółka informuje, że na dzień przekazania niniejszego raportu nie przeprowadziła jakościowej ani ilościowej analizy wpływu epidemii COVID-19 na sytuację finansową i wyniki finansowe Spółki w przyszłości. Wpływ ten będzie zależeć od rozwoju sytuacji epidemiologicznej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, oraz od działań podjętych przez władze państwowe.

Do tej pory odnotowano wpływ epidemii na działalność hotelową. W związku z decyzjami podjętymi przez polski rząd od dnia 2 kwietnia 2020 r. hotel Hilton w Warszawie jest czasowo zamknięty. Hotel Golden Tulip w Bukareszcie również został czasowo zamknięty.

Spółka będzie w stanie ocenić wpływ obecnej sytuacji na wyniki osiągnięte przez Grupę za kilka tygodni, kiedy znany będzie przebieg i rozwój epidemii, a także środki zapobiegawcze i działania podjęte w celu jej zatrzymania. Przychody z działalności hotelowej w drugim kwartale 2019 r. stanowiły 13% łącznych przychodów Grupy za cały rok 2019.

Spółka będzie monitorować ryzyko, jakie stwarza epidemia COVID-19 w obszarach o istotnym znaczeniu dla Grupy. Obecnie Spółka bierze pod uwagę następujące istotne kwestie: opóźnienia w płatnościach od najemców oraz osłabienie PLN i RON względem EUR.

Finansowanie i płynność

Institucje finansujące w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej stosują surowe wymogi wobec kredytobiorców, których wynikiem są bardziej restrykcyjne zobowiązania umowne (np. niższy poziom wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dążenie do uzyskania wyższych marż bankowych, czy zwiększenie 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 przeznaczona 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. 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 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.

Większość przychodów generowanych przez nieruchomości inwestycyjne Grupy denominowana jest w euro, wobec czego Grupa przyjęła zasadę organizowania finansowania dla tych aktywów w tej samej walucie. W miarę możliwości Grupa 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 Grupy, 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 na temat rynków lokalnych. Obecnie AMC koncentruje swoje działania na poszukiwaniu nowych możliwości inwestycyjnych w Polsce, głównie w Warszawie.

Ziv Zviel

Dyrektor Generalny

Atlas Management Company Limited

27 kwietnia 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel <i>Hilton</i>	Pierwszy w Polsce hotel sieci <i>Hilton</i> – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
<i>Galeria Platinum Towers</i>	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra <i>Platinum Towers</i> , obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m ² oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
<i>Atlas Tower</i>	39 138 m ² powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
Rumunia		
<i>Voluntari</i>	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 <i>Solaris</i>	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel <i>Golden Tulip</i>	Czterogwiazdkowy hotel z 78 pokojami, położony w centrum Bukaresztu. Na dzień 31 grudnia 2019 r. nieruchomość była klasyfikowana jako składnik aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży, zgodnie z informacją zawartą w notcie 15.	100%
Bułgaria		
<i>Atlas House</i>	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii, 3 472 m ² powierzchni pod wynajem.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

Mark Chasey

Przewodniczący Rady
Dyrektorów, Dyrektor
Niewykonawczy

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.

Andrew Fox

Dyrektor Niewykonawczy
Przewodniczący Komitetu
Audytu

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.

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 sekurytyzacje 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
3rd Floor, 1 Le Truchot
St Peter Port
Guernsey GY1 1WD
Numer Spółki: 44284

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Erez Koren
Dyrektor Niewykonawczy

Erez Koren jest biegłym rewidentem i członkiem Instytutu Biegłych Rewidentów w Izraelu. Ukończył ekonomię na Uniwersytecie Ben Guriona z tytułem licencjata. Ponadto ukończył studia na kierunku rachunkowość w szkole zarządzania College of Management w Izraelu.

Erez Koren pełni funkcję Dyrektora Finansowego jednej ze spółek z grupy IGI zarządzających nieruchomościami w Londynie. Posiada bogate doświadczenie międzynarodowe. Wcześniej zajmował stanowiska m.in. kontrolera finansowego spółki notowanej na rynku AIM giełdy papierów wartościowych w Londynie i kontrolera finansowego publicznej spółki z branży nieruchomości notowanej na giełdzie papierów wartościowych w Izraelu, posiadającej nieruchomości w Europie i Izraelu.

Nicholas Babbé
Dyrektor Niewykonawczy

Nicholas Babbé ukończył z wyróżnieniem studia na Uniwersytecie Zachodniej Anglii w Bristolu 2001 r., 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.

Ziv Zviel
Dyrektor Generalny

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.

Pan Zviel został powołany na stanowisko Dyrektora Generalnego w dniu 27 marca 2018 r.

* Pan Erez Koren został powołany w dniu 13 września 2019 r. w związku z rezygnacją Pana Erana Rabinovitza.

* W dniu 12 lutego 2018 r. członkowie Rady Dyrektorów spółki Atlas zostali poinformowani przez AMC, że z powodów osobistych Pan Reuven Havar przestanie pełnić rolę CEO w AMC ze skutkiem natychmiastowym.

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprawozdanie Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r.

Wyniki finansowe i dywidenda

Wyniki finansowe Grupy za 2019 r. przedstawia skonsolidowany rachunek zysków i strat (str. 43), gdzie wykazano zysk po opodatkowaniu przypadający na akcjonariuszy w wysokości 32,7 mln EUR (w 2018 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 5,8 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2019 r. (2018 r.: 0 EUR).

Opis działalności

Spółka zarejestrowana jest na wyspie Guernsey jako spółka inwestycyjna zamknięta (closed-ended investment company) działająca zgodnie z prawem Guernsey.

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. 5–7 oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 8–17.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki. Zmiany, które nastąpiły w 2019 r., przedstawiono w nocie 31 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wykaz operacyjnych jednostek zależnych Spółki podlegających konsolidacji przedstawiono w nocie 31 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 wspólne przedsięwzięcia), 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 80% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

Dywersyfikacja

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem, Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości. Dywersyfikacja jest realizowana poprzez dobór różnych rodzajów inwestycji (np. hotele, nieruchomości biurowe i komercyjne itp.).

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. 8–17.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 sprawozdaniu finansowym zawartym w niniejszym raporcie na str. 55–58.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zasada kontynuacji działalności

Grupa zrealizowała zysk za rok obrotowy w wysokości 32,7 mln EUR (w porównaniu z 5,8 mln EUR w 2018 r.).

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem epidemii COVID-19 (patrz strona 16), wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 178 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 74 mln EUR (w 2018 r. odpowiednio: 175 mln EUR i 89 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 odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale 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.

Oceniając, czy przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Według prognoz, aktywa przeznaczone do sprzedaży ujęte w aktywach obrotowych według ceny nabycia/kosztu wytworzenia mają w przyszłych okresach generować przychody gotówkowe przewyższające ich wartość bilansową. Aktywa przeznaczone do sprzedaży, których wartość bilansowa netto wynosi 3,6 mln EUR, są przedmiotem sprzedaży za kwotę 7,7 mln EUR;
- W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami (więcej informacji w nocie 21). Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami (zob. str. 33), a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

Rada Dyrektorów ma świadomość, że w kontekście wpływu epidemii COVID-19 zarządzanie płynnością Grupy pozostaje jednym z kluczowych priorytetów, niemniej jednak Spółka podkreśla, że Grupa posiada istotne rezerwy gotówkowe, w ciągu ostatnich kilku lat udowodniła, że potrafi w sposób przemyślany zarządzać płynnością i że będzie to czynić nadal.

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, korzystne uzgodnienia dotyczące harmonogramu wypłaty wynagrodzenia za wyniki dla AMC 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 2019 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Strona internetowa Spółki

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

Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 27 kwietnia 2020 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, jakie powinna podjąć w celu uzyskania informacji istotnych z punktu widzenia badania oraz w celu ustalenia, czy informacje te są znane biegłemu rewidentowi Grupy.

W dniu 6 sierpnia 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ponownie wybrało spółkę BDO LLP jako biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie sprawozdań finansowych Spółki za 2019 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2018 oraz sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2018 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 14 lutego 2019 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2019 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 12 lutego 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	2019	2018
	w tys. EUR	w tys. EUR
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	137	141
Przeгляд śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	42	32
Usługi podatkowe	-	-
Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	-
Ogółem	179	173

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 15% kapitałów własnych netto Spółki.

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

Znaczące umowy i zobowiązania kapitałowe

Poza Umową o Zarządzanie Nieruchomościami, opisaną w „Raporcie w sprawie wynagrodzeń”, w 2019 r. Grupa zawarła następującą umowę znaczącą:

Umowa sprzedaży z dnia 7 października 2019 r. pomiędzy HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna (podmiotem zależnym Spółki) a GGH Atlas Tower Sp. z o.o.

Umowa („Umowa”) została zawarta w wykonaniu przedwstępnej warunkowej umowy z dnia 22 listopada 2018 r. i warunkowej umowy sprzedaży z dnia 7 sierpnia 2019 r. dotyczących sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 59, oznaczonej jako działka nr 59/10, obręb nr 60104, o powierzchni 2 740,00 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00382291/2 („Nieruchomość”) wraz z powiązаныmi prawami, w tym pozwoleniem na budowę. Umowa została zawarta pomiędzy podmiotem zależnym Spółki, HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna („Sprzedający”), a GGH Atlas Tower Sp. z o.o. („Kupujący”). Sprzedający i Kupujący nie są podmiotami powiązаныmi.

Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości wraz z powiązаныmi prawami wyniosła (wraz z należnym podatkiem VAT) 148 mln PLN. Sprzedający otrzymał cenę sprzedaży, a prawa do Nieruchomości zostały przeniesione.

Spółka zdecydowała się sprzedać prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości z uwagi na fakt, że skala inwestycji przewyższa możliwości inwestycyjne Grupy Atlas Estates.

Szczegółowe informacje o umowach finansowania zawartych z bankami zostały ujawnione zgodnie z obowiązującymi wymogami w nocie 22 do sprawozdania finansowego.

Nie istnieją żadne inne znaczące umowy, które na dzień 31 grudnia 2019 r. skutkowałyby zobowiązaniami kapitałowymi po stronie Grupy.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi (w tym również transakcje z akcjonariuszem większościowym) omówiono w nocie 27 do sprawozdania finansowego.

Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

Najważniejsze zmiany dotyczące warunków kredytów i pożyczek zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 10–11.

ATLAS ESTATES LIMITED

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2019 r.

W 2019 roku Spółka nie udzieliła gwarancji ani poręczeń na rzecz swoich jednostek zależnych lub innych podmiotów. Gwarancja udzielona przez Spółkę w 2018 r. na rzecz kupującego Atlas Estates Tower w związku z przedwstępną umową sprzedaży zawartą przez jej spółkę zależną HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna wygasła z dniem 7 października 2019 r. w związku z zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Poniższa tabela przedstawia listę gwarancji, rękojmi oraz innych rodzajów zabezpieczeń, które Grupa otrzymała od kontrahentów według stanu na 31 grudnia 2019 r.:

Spółka	Wykonawca	Zabezpieczenie	Waluta	(000)
Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Kalter sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	1 500
Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. sp.j.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	2 626
Atlas Tower Sp. z o.o.	Kilku najemców	Gwarancja bankowa	PLN	1 769
Atlas Tower Sp. z o.o.	Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	246
Properpol Sp. z o.o.	Jeronimo Martins Polska S.A.	Gwarancja bankowa	EUR	45
Zielono AEP Sp z o.o.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	70
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja korporacyjna	PLN	5 035
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja osobista	EUR	200
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Casinos Poland Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	EUR	205

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2018 r.

W roku 2018 Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń na rzecz swoich jednostek zależnych lub innych podmiotów, z wyjątkiem umowy gwarancji w związku z opisaną powyżej przedwstępną umową sprzedaży zawartą przez jej spółkę zależną HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna. Spółka udzieliła Kupującemu gwarancji na zabezpieczenie zwrotu zaliczki w wysokości 12,5 mln PLN przez Sprzedającego na rzecz Kupującego w razie niewykonania umowy.

Poniższa tabela przedstawia listę gwarancji, rękojmi oraz innych rodzajów zabezpieczeń, które Grupa otrzymała od kontrahentów według stanu na 31 grudnia 2018 r.:

Spółka	Wykonawca	Zabezpieczenie	Waluta	(000)
Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Kalter sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	1 500
Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. sp.j.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	2 626
Atlas Tower Sp. z o.o.	Kilku najemców	Gwarancja bankowa	PLN	1 554
Atlas Tower Sp. z o.o.	Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	246
Properpol Sp. z o.o.	Jeronimo Martins Polska S.A.	Gwarancja bankowa	EUR	44
Zielono AEP Sp z o.o.	Unibep S.A.	Gwarancja ubezpieczeniowa	PLN	100
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja korporacyjna	PLN	5 000
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja bankowa	EUR	400
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Casinos Poland Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	EUR	203

W dniu 11 grudnia 2018 r., po sprzedaży budynku biurowego Sadowa spółka zależna Atlas Estates Sadowa Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty kredytu udzielonego przez ING Bank Śląski S.A., zwalniając tym samym wszystkie zabezpieczenia ustanowione w związku z tym kredytem.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ład korporacyjny

Stosowane przez Spółkę zasady ładu korporacyjnego oraz miejsce, gdzie zostały one opublikowane

Zgodnie z Regulaminem GPW, w styczniu 2008 r. Rada Dyrektorów podjęła decyzję o stosowaniu – w najszerszym możliwym i uzasadnionym zakresie – większości zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” („Dobre Praktyki”). Dokument ten w obecnym wiążącym brzmieniu jest dostępny na oficjalnej stronie internetowej GPW, w zakładce dotyczącej ładu korporacyjnego spółek publicznych: <https://www.gpw.pl/best-practice>, przy czym w 2016 r. Spółka stosowała Dobre Praktyki w wersji obowiązującej w 2016 r. i to tej wersji dotyczy oświadczenie Rady Dyrektorów o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego. Ponadto na stronie internetowej Spółki www.atlasestates.com, w zakładce dotyczącej ładu korporacyjnego w serwisie poświęconym relacjom inwestorskim, akcjonariusze Spółki mogą zapoznać się z dokumentem zatytułowanym „Informacja na temat stanu stosowania przez spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”.

Dobre Praktyki, których Spółka nie stosowała

Przestrzeganie niektórych spośród tych zasad jest ograniczone, głównie ze względu na występowanie różnic pomiędzy systemami prawa, obowiązującymi procedurami i praktykami przyjętymi w Polsce i na Guernsey.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 2 rekomendacji:

III.R.1. - Rekomendacja nie jest stosowana z uwagi na wielkość Spółki.

IV.R.2. - Spółka nie stosuje tej zasady, ponieważ nie jest w stanie zapewnić infrastruktury technicznej umożliwiającej bezpieczny udział w Walnych Zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Zasada nie jest stosowana, z wyjątkiem punktu 3.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 15 zasad szczegółowych:

I.Z.1.3.i II.Z.1. - Nie istnieje schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członkami zarządu, ponieważ zgodnie ze statutem Spółki polityka grupy Atlas i jej strategiczne kierunki są podejmowane przez całą Radę Dyrektorów. Na korporacyjnej stronie internetowej zostały zamieszczone zasady funkcjonowania oraz kompetencje Rady Dyrektorów.

I.Z.1.19. i IV.Z.13. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i stąd przepisy Kodeksu spółek handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania. Zamiast tego Spółka stosuje Statut, zgodnie z którym Rada Dyrektorów ustala na jakich warunkach księgi i dokumenty Spółki będą dostępne do wglądu.

I.Z.1.20. - Atlas Estates Limited 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.

II.Z.7. - Spółka nie stosuje postanowień Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, jednakże regulamin komitetu audytu opublikowany na korporacyjnej stronie internetowej jest w większości zgodny z Załącznikiem I.

IV.Z.1. - Statut Spółki stanowi, że Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się w Guernsey lub innym miejscu. Ustalenie miejsca Walnego Zgromadzenia dokonywane jest głównie ze względu na konieczność obsługi administracyjnej zgodnie z prawem Guernsey. Administrator Spółki działa na terenie Guernsey, a tym samym Walne Zgromadzenia będą najprawdopodobniej odbywać się na Guernsey.

IV.Z.2. - 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.

IV.Z.3. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na Guernsey nie jest zobowiązana do wyrażania zgody na obecność przedstawicieli mediów na Walnych Zgromadzeniach. Wiele spółek administrujących funduszami na Guernsey przyjęło wewnętrzne zasady, które nie zezwalają przedstawicielom mediów na obecność na walnych zgromadzeniach. Wewnętrzne zasady Intertrust Fund Services (Guernsey), tj. administratora Spółki, nie zezwalają przedstawicielom mediów na obecność na Walnych Zgromadzeniach jako wyraz standardowego podejścia, a ponieważ Intertrust Fund Services (Guernsey) koordynuje Walne Zgromadzenia Spółki, to taka zasada została również przyjęta przez Spółkę.

ATLAS ESTATES LIMITED

IV.Z.4. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i stąd przepisy Kodeksu spółek handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania, natomiast stosuje prawo obowiązujące na Guernsey. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może zwoływać Rada Dyrektorów („Rada”), o ile uzna to za konieczne lub zostanie do tego zobowiązana na pisemny wniosek jednego lub więcej posiadaczy akcji reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki, na poczet którego zostały opłacone wszystkie wezwania i inne kwoty wymagalne w danym czasie. Jeżeli nie ma wymaganej liczby Dyrektorów zdolnych do zwołania Walnego Zgromadzenia, może ono zostać zwołane przez dowolnego Dyrektora. Jeżeli nie ma żadnego Dyrektora zdolnego do działania, dowolnych dwóch Akcjonariuszy może zwołać Walne Zgromadzenie w celu powołania Dyrektorów. Wniosek winien być oparzony datą i określać cel zgromadzenia, a także zawierać podpisy wnioskodawców, oraz winien zostać złożony w siedzibie Spółki; może składać się z kilku dokumentów w podobnej formie, przy czym każdy z nich winien być podpisany przez jednego lub kilku wnioskodawców. Jeżeli Rada nie zwoła zgromadzenia w terminie dwudziestu jeden dni od daty złożenia wniosku w opisany sposób, wnioskodawcy lub ich większość może samodzielnie zwołać zgromadzenie. Procedura zwoływania zgromadzenia przez wnioskodawców winna być taka sama (w możliwie największym stopniu) jak w przypadku zwoływania zgromadzenia przez Radę

IV.Z.5. - Akcjonariusze nie podlegają zwykle ograniczeniom w zakresie uczestnictwa w walnych zgromadzeniach, lecz w pewnych okolicznościach, mogą podlegać ograniczeniom w zakresie głosowania zgodnie z prawem obowiązującym na Guernsey i Statutem Spółki. Przykładowo, jeżeli nie przestrzegaliby zobowiązania wynikającego ze Statutu do ujawnienia tożsamości jakiegokolwiek osoby (innej niż zarejestrowany akcjonariusz), która posiada jakikolwiek udział w akcjach, podlegaliby zakazowi głosowania. Może to oznaczać, że, w pewnych okolicznościach, Spółka nie będzie przestrzegać tej zasady.

IV.Z.7. - Przerwa w obradach walnego zgromadzenia zależy od decyzji przewodniczącego zgromadzenia. Decyzja przewodniczącego nie jest warunkowana uprzednią decyzją akcjonariuszy, a przewodniczący może ją podjąć na prośbę każdego uczestnika posiedzenia.

IV.Z.13. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i stąd przepisy Kodeksu spółek handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania. Zamiast tego Spółka stosuje Statut, zgodnie z którym Rada Dyrektorów ustala na jakich warunkach księgi i dokumenty Spółki będą dostępne do wglądu.

IV.Z.18. - Kapitał zakładowy Spółki jest podzielony na akcje o wartości nominalnej 0,01 EUR czyli na poziomie niższym niż 0,50 PLN.

V.Z.2. i V.Z.6. - Zgodnie z postanowieniami Statutu dyrektorzy Spółki mogą uczestniczyć w dyskusji i głosować w określonych okolicznościach pomimo konfliktu interesów, pod warunkiem że dyrektorzy ci ujawnią swoje interesy. Okoliczności, w których dyrektor może brać udział w głosowaniu niezależnie od posiadania interesu, zostały przedstawione w Statucie.

Spółka aktualnie stosuje następujące rekomendacje Dobrych Praktyk: II.R.1., II.R.2., II.R.3., II.R.4., II.R.5., II.R.6., II.R.7., przy czym do informacji o stosowaniu tych rekomendacji Spółka dodała następujący komentarz:

Rekomendacja dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka stosuje poniższe rekomendacje, przy czym do informacji o stosowaniu tych rekomendacji Spółka dodała następujące komentarze:

I.Z.1.15. - Grupa kapitałowa Atlas Estates Limited nie opracowała polityki różnorodności w odniesieniu do Rady Dyrektorów oraz jej kluczowych menadżerów, niemniej proces wyboru osób na stanowiska Dyrektorów oraz menedżerskie uwzględnia takie elementy, jak odpowiednie wykształcenie, doświadczenie zawodowe, kwalifikacje i kompetencje kandydatów oraz w żaden sposób nie dyskwalifikuje kandydatów ze względu na wskazane w tej zasadzie elementy polityki różnorodności.

II.Z.2. - Każdy z Dyrektorów Atlas Estates Limited deklaruje w zarządach jakich spółek zasiada, a Rada Dyrektorów rozważa taką deklarację podczas wszystkich jej posiedzeń.

II.Z.3., II.Z.5., II.Z.6., II.Z.9., II.Z.10.1, II.Z.10.2, II.Z.10.3, II.Z.10.4, II.Z.11., III.Z.1., III.Z.2., III.Z.4., IV.Z.11., V.Z.5. - Zasady dotyczące członków zarządu i rady nadzorczej nie mają bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

III.Z.5. - Zasada dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka

ATLAS ESTATES LIMITED

zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów. W Spółce działa komitet audytu, który zdaje sprawozdanie Radzie Dyrektorów.

VI.Z.1. i VI.Z.2. - Inwestycje nieruchomościowe posiadane przez Grupę Kapitałową Atlas są zarządzane przez zewnętrzny podmiot – Grupę Atlas Management Company („AMC” albo „Zarządzający Nieruchomościami”). Głównym celem działalności AMC jest zarządzanie majątkiem oraz świadczenie usług pomocniczych na rzecz Spółki. Podpisując Umowę o Zarządzanie Nieruchomościami, Spółka starała się opracować taki pakiet wynagrodzeń, który łączyłby element wynagrodzenia za zarządzanie z wynagrodzeniem za wyniki. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem Spółki, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy. Szczegóły dotyczące wynagrodzeń są prezentowane przez Spółkę w raporcie rocznym.

VI.Z.3. - Ta zasada ma zastosowanie do Rady Dyrektorów, ponieważ zasada dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, z uwagi na to, że w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

VI.Z.4. - Raport na temat wynagrodzeń jest częścią rocznego raportu publikowanego przez Spółkę.

Proces sporządzania sprawozdań finansowych

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.

PODZIAŁ ODPOWIEDZIALNOŚCI I KOMPETENCJI W PROCESIE SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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.

Za sporządzanie sprawozdań finansowych oraz raportów śródrocznych Grupy i Spółki odpowiedzialny jest departament sprawozdawczości, działający pod nadzorem Zarządzającego Nieruchomościami (Dyrektora Finansowego).

Sprawozdania Grupy są sporządzane przez zespół wysoko wykwalifikowanych pracowników departamentu kontroli i sprawozdawczości na podstawie danych księgowych opracowanych przez departament finansowy i rachunkowy. Proces ten jest nadzorowany przez członków kadry zarządzającej średniego szczebla z departamentu sprawozdawczości. Zanim sprawozdania finansowe zostaną przekazane niezależnemu biegłemu rewidentowi, podlegają one weryfikacji przez Kierownika ds. Sprawozdawczości Finansowej Grupy, a następnie przez Zarządzającego Nieruchomościami (Dyrektora Finansowego).

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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. Personel Zarządzającego 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 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 Zarządzający Nieruchomościami informuje Radę Dyrektorów o przeprowadzeniu przeglądu systemów kontroli wewnętrznej.

Podstawą funkcjonowania departamentu wewnętrznej 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, których realizację zatwierdza Rada Dyrektorów.

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.

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, następujące podmioty posiadają, bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 5% akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki (nie uwzględniając 3 470 000 akcji własnych posiadanych przez Spółkę, które nie dają prawa głosu). Wszystkie akcje dają takie same prawa głosu.

1. Akcjonariusze bezpośredni (posiadający akcje na rzecz innych podmiotów)

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	40 316 174	86,05
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	46 777 599	99,84

2. Właściciele faktyczni (tj. akcjonariusze, na rzecz których posiadali akcje wyżej wymienieni akcjonariusze bezpośredni) – na podstawie informacji dostarczonych Spółce przez tych akcjonariuszy zgodnie z odnośnymi przepisami (zawiadomienia otrzymane od akcjonariuszy na podstawie przepisów art. 70 w związku z art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych).

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Fragiolig Holdings Limited	37 197 437	79,39
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	43 658 862	93,18

3. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla spółek Fragiolig Holdings Limited i Atlas International Holdings Limited jest RIG Investments Sarl, a podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla (kontrola z tytułu własności) jest p. Ron Izaki.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 46 852 014 akcji, które dają akcjonariuszom jednakowe uprawnienia. Ponadto Spółka posiada 3 470 000 akcji własnych, niedających prawa głosu.

Prawne i statutowe ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu

Jak opisano powyżej, każda akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Akcjonariusze nie podlegają co do zasady ograniczeniom w zakresie uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach, lecz w pewnych okolicznościach mogą podlegać ograniczeniom dotyczącym głosowania, zgodnie z Ustawą o spółkach z 2008 r. obowiązującą na wyspie Guernsey, z późn. zm. („Ustawa o Spółkach”), i Statutem Spółki. Przykładowo, niewypełnienie wynikającego ze Statutu zobowiązania do ujawnienia tożsamości osób (innych niż zarejestrowany akcjonariusz), które posiadają udział w akcjach, skutkuje zakazem głosowania (ograniczenie to zostało opisane przez Spółkę na str. 25 jako sytuacja, w której Spółka nie stosuje zasady IV.Z.5 zawartej w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”).

Ograniczenia dotyczące przenoszenia własności papierów wartościowych Spółki

Postanowienia art. 13 Statutu przewidują pewne ograniczenia dotyczące przenoszenia własności akcji Spółki. Dyrektorzy są uprawnieni do realizacji wszelkich działań, jakie będą według swojego wyłącznego uznania uważali za właściwe w celu dopuszczenia dowolnej klasy akcji do rozliczeń w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

Rada Dyrektorów może, działając według swojego wyłącznego uznania oraz bez podania przyczyny, odmówić rejestracji zbycia akcji, które nie zostały w pełni opłacone lub są obciążone zastawem na rzecz Spółki, z zastrzeżeniem że w wypadku akcji notowanych nie uniemożliwi to otwartego i odpowiedniego obrotu tymi akcjami. Ponadto Rada Dyrektorów może odmówić rejestracji zbycia akcji w formie dokumentu, jeżeli:

- (i) nie zostały one w pełni opłacone;
- (ii) zbycie dotyczy więcej niż jednej klasy akcji; lub
- (iii) dokument zbycia nie został dostarczony do siedziby Spółki lub innego miejsca określonego przez Radę Dyrektorów, wraz z dokumentem akcji, których dotyczy, oraz innymi dowodami, jakich Rada Dyrektorów może zasadnie zażądać na potwierdzenie tytułu prawnego zbywcy oraz prawidłowego dokonania przez niego zbycia lub, w wypadku zbycia dokonywanego w imieniu zbywcy przez inną osobę, upoważnienia tej osoby do jego dokonania.

Rada Dyrektorów może, działając według swojego wyłącznego uznania oraz bez podania przyczyny, odmówić rejestracji przydziału lub zbycia akcji na rzecz więcej niż czterech współnabywców lub dziecka, podmiotu w upadłości albo osoby nie w pełni władz umysłowych.

Jeżeli Rada Dyrektorów odmówi rejestracji zbycia akcji, w terminie dwóch miesięcy po dniu, w którym dokument zbycia akcji został złożony w Spółce, wyśle zawiadomienie o odmowie do osoby, na rzecz której dokonano zbycia. Rejestracja zbycia akcji może zostać zawieszona w terminach oraz na okresy (nieprzekraczające 30 dni w danym roku) ustalone przez Radę Dyrektorów, ogólnie lub w stosunku do określonej klasy akcji, z zastrzeżeniem że Rada Dyrektorów nie jest upoważniona do zawieszenia rejestracji transakcji zbycia żadnych uczestniczących papierów wartościowych bez zgody operatora odpowiedniego systemu.

Zasady powoływania i odwoływania członków Rady Dyrektorów i opis ich uprawnień

Zasady powoływania i odwoływania członków Rady Dyrektorów opisano w art. 23, 24 i 30 Statutu Spółki. Aktualna wersja Statutu Spółki jest dostępna na stronie internetowej Spółki pod adresem:

<http://www.atlasestates.pl/en/investor-relations/corporate-governance>

UPRAWNIENIA RADY DYREKTORÓW

Rada Dyrektorów wykonuje wszystkie posiadane uprawnienia przewidziane w przepisach prawa obowiązujących na Guernsey oraz w Statucie Spółki (w szczególności w art. 27 i 28).

UPOWAŻNIENIE RADY DYREKTORÓW DO PODEJMOWANIA DECYZJI DOTYCZĄCYCH EMISJI AKCJI SPÓŁKI

Zgodnie z postanowieniami Statutu (art. 3) niewyemitowane akcje w ramach kapitału docelowego (zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia) pozostają do dyspozycji Rady Dyrektorów, która jest bezwarunkowo upoważniona do przydzielania akcji lub praw do objęcia albo zamiany jakichkolwiek papierów wartościowych na akcje, przyznawania opcji lub warrantów uprawniających do objęcia takich akcji lub praw, oferowania takich akcji lub praw, a także innego rozporządzania takimi akcjami lub prawami lub ich zbywania, na rzecz osób wybranych według uznania Rady Dyrektorów

ATLAS ESTATES LIMITED

oraz na warunkach i w terminach ustalonych przez Radę Dyrektorów, z zastrzeżeniem że nie jest dozwolone przydzielenie akcji z dyskontem.

UPOWAŻNIENIE RADY DYREKTORÓW DO PODEJMOWANIA DECYZJI DOTYCZĄCYCH UMORZENIA AKCJI SPÓŁKI

Zgodnie z art. 3.1 Statutu Rada Dyrektorów jest upoważniona do emitowania akcji, które mogą zostać umorzone, oraz ich umarzania zgodnie z warunkami ich emisji.

Ponadto, zgodnie z art. 8.4 Statutu, Rada Dyrektorów jest upoważniona do przyjęcia zasad regulujących umarzanie takich akcji.

Zgodnie z art. 3.2(b) Statutu Spółka może nabywać dowolne akcje własne, bez względu na to, czy mogą one zostać umorzone.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Termin Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zwykle jest wyznaczany na dzień przypadający w okresie od czerwca do lipca. Szczegółowe informacje na temat terminu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia są podawane odrębnie, zgodnie z wymogami Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz postanowieniami Statutu Spółki.

Rada Dyrektorów promuje aktywną komunikację z wszystkimi akcjonariuszami Spółki. Główną osobą do kontaktów dla akcjonariuszy jest Dyrektor Generalny Zarządzającego Nieruchomościami, który stara się 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.

Prawa akcjonariuszy określa Ustawa o spółkach obowiązująca na wyspie Guernsey oraz Statut Spółki.

Wprowadzanie zmian w Statucie Spółki

Statut Spółki może być zmieniany zgodnie z postanowieniami Części IV Ustawy o Spółkach. Wszelkie zmiany Statutu Spółki wymagają specjalnej uchwały Walnego Zgromadzenia lub uchwały specjalnej akcjonariuszy sporządzonej w formie pisemnej.

Podjęcie uchwały specjalnej wymaga większości co najmniej trzech czwartych oddanych głosów (w tym oddanych przez pełnomocnika w wypadku głosowania imiennego). W wypadku uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie, zgodnie z art. 18 Statutu Spółki konieczne jest należyte przekazanie zawiadomienia o zamiarze przedstawienia propozycji danej uchwały.

Zmiana Statutu Spółki skutkująca zmianą uprawnień przysługujących posiadaczom akcji danej klasy wymaga pisemnej zgody akcjonariuszy reprezentujących trzy czwarte wartości nominalnej wyemitowanych akcji tej klasy lub uchwały specjalnej podjętej przez posiadaczy akcji tej klasy.

Struktura i członkowie Rady Dyrektorów Spółki

W skład Rady Dyrektorów wchodzi Przewodniczący niewykonawczy oraz dwóch Dyrektorów niewykonawczych. W 2019 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. Większość członków Rady Dyrektorów będących dyrektorami niewykonawczymi – pan Andrew Fox i pan Mark Chasey – to dyrektorzy niezależni, pan Guy Indig nie jest dyrektorem niezależnym. Dyrektorzy sprawują kierownictwo strategiczne oraz pełnią funkcję osób podejmujących 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.:

ATLAS ESTATES LIMITED

- 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 skutecznego 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.

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 umożliwia im pełnienie obowiązków. Członkom Rady Dyrektorów oferuje się także pomoc w korzystaniu, w razie konieczności, z niezależnego i profesjonalnego doradztwa. Ponadto Spółka wykupiła polisę ubezpieczeniową 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.

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

Skład osobowy Rady Dyrektorów (członkowie niewykonawczy) w roku objętym raportem przedstawiono w poniższej tabeli. 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.

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. 19.

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 wymienionymi tam osobami żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 27 kwietnia 2020 r. istotnych udziałów faktycznych (ang. beneficial interest) w żadnym ze znaczących kontraktów dotyczących działalności Grupy.

KOMITETY RADY DYREKTORÓW

W skład Komitetu Audytu wchodzi wszyscy członkowie Rady Dyrektorów, a jego przewodniczącym jest Andrew Fox. Komitet zbiera się co najmniej dwa razy w roku, aby dokonać przeglądu śródrocznych i rocznych sprawozdań finansowych przed przedstawieniem ich Radzie Dyrektorów, a także analizy powołania niezależnych biegłych rewidentów, zakresu i wykonania świadczonych przez nich usług oraz otrzymanego przez nich 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

Uczestnictwo w obradach		
	Rada Dyrektorów	Komitet Audytu
Liczba posiedzeń w ciągu roku	6	2
Andrew Fox	4	1
Mark Chasey	4	1
Guy Indig	4	2

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 dwóch dyrektorów niewykonawczych. Ponadto Zarządzający Nieruchomościami zatrudnia Dyrektora Generalnego, do którego 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.

Rada Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami kolektywnie zatwierdza nominacje na stanowiska członków kierownictwa wyższego szczebla Zarządzającego Nieruchomościami, po czym szczegółowo informuje Spółkę o dokonanych wyborze.

Ocena Rady Dyrektorów dotycząca systemów kontroli ryzyka, zapewnienia zgodności z przepisami prawa i zarządzania

Rada Dyrektorów pozytywnie ocenia funkcjonujące w Spółce i w Grupie systemy kontroli ryzyka, zapewnienia zgodności z przepisami prawa i zarządzania ryzykiem oraz uważa, że są one odpowiednie do wielkości Grupy i poziomu złożoności jej działalności. Rada Dyrektorów nie ma również zastrzeżeń co do poprawności działania funkcjonujących w Grupie systemów zapewnienia zgodności z przepisami prawa, ani systemu zarządzania ryzykiem, który ma dla Spółki i Grupy szczególne znaczenie.

Ocena wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych

Przekazując inwestorom informacje poufne, bieżące i okresowe w ramach realizacji polityki informacyjnej, Rada Dyrektorów uwzględnia aktualne wymogi prawne. W ocenie Rady Dyrektorów w 2019 r. Spółka prawidłowo wykonywała swoje obowiązki informacyjne wynikające z przepisów prawa oraz postanowień Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

Polityka działalności sponsoringowej i charytatywnej Spółki

Spółka nie prowadzi działalności sponsoringowej, charytatywnej, ani innej działalności o zbliżonym charakterze.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport w sprawie wynagrodzeń

Członkowie Rady Dyrektorów składają raport („Raport”) w sprawie pobieranych przez nich wynagrodzeń i wynagrodzenia Zarządzającego Nieruchomościami, zawierający również szczegółowe informacje dotyczące wypłat na rzecz członków zarządów podmiotów zależnych, których funkcje pełnione są przez podmioty zewnętrzne, sporządzony zgodnie z powszechnie przyjętą praktyką.

1) 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.

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

2) 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	3 miesiące

Wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów

Poniższa tabela przedstawia łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne	2019
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów	w EUR
Andrew Fox (17 500 GBP)	20 700
Mark Chasey (17 500 GBP)	20 700
Guy Indig (20 000 GBP)	23 600
Ogółem	65 000
Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne	2018
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów	w EUR
Andrew Fox (17 500 GBP)	19 500
Mark Chasey (17 500 GBP)	19 500
Guy Indig (20 000 GBP)	22 000
Ogółem	61 000

3) Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami

Wynagrodzenie za zarządzanie

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). Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,5 mln EUR (w 2018 r.: 2,3 mln EUR).

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).

Wynagrodzenie za wyniki

Podpisując Umowę o Zarządzanie Nieruchomościami, Spółka wraz z AMC uzgodniły wynagrodzenie powiązane z wynikami. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem działalności Atlas, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy. Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami przewiduje formalny proces oceny wyników, który uwzględni całościowe wyniki Zarządzającego Nieruchomościami jako podmiotu, a nie indywidualne wyniki poszczególnych spółek. Kryteria oceny wyników opierają się na wskaźnikach finansowych ocenianych w trakcie obowiązywania Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami. Wdrożono procedury umożliwiające ocenę sposobu wykonywania usług przez Zarządzającego Nieruchomościami, wykorzystywanych przez niego zasobów oraz wyników osiągniętych w ciągu roku.

Poza wynagrodzeniem za zarządzanie, 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 obrachunkowym – wyrażony jako procent skorygowanej wartości aktywów netto na akcję zwykłą na koniec

ATLAS ESTATES LIMITED

poprzedniego okresu obrachunkowego) 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.

Za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. kwota wynagrodzenia za wyniki należnego AMC wyniosła 0 EUR, a mogłaby wynieść 4,0 mln EUR przy zastosowaniu historycznej interpretacji metody obliczania tego wynagrodzenia (2018 r.: 4,1 mln EUR).

Na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki, zgodnie z informacją przedstawioną powyżej. Rada Dyrektorów Spółki niedawno dokonała przeglądu umowy, w szczególności koncentrując się na sposobie obliczania wynagrodzenia za wyniki. Wątpliwości Rady Dyrektorów wzbudziły następujące kwestie:

- zawarte w umowie postanowienia i definicje dotyczące kalkulacji wynagrodzenia za wyniki są niespójne, co może skutkować różnicami w interpretacji i obliczeniach;
- brak właściwie skonstruowanego mechanizmu naliczania wynagrodzenia za wyniki osiągnięciem wyniku powyżej historycznego maksimum (*high-water mark*) doprowadził do sytuacji, w której wynagrodzenie za wyniki jest wypłacane kilkukrotnie z tytułu wzrostu wartości aktywów netto w tym samym przedziale (tzn. wynagrodzenie za wyniki wypłacono w związku ze wzrostem wartości aktywów netto, jednak ponieważ wartość aktywów netto spadła w kolejnym okresie, a następnie wzrosła w okresie następującym po nim, wynagrodzenie za wyniki zostało wypłacone ponownie z tytułu tego samego wzrostu wartości aktywów);
- kalkulacja wynagrodzenia za wyniki wydaje się nieproporcjonalna w kontekście intencji umowy o zarządzanie nieruchomościami, która zakłada minimalną stopę zwrotu na poziomie 12%.

Na podstawie wyników przeprowadzonego przeglądu oraz w oparciu o otrzymane porady prawne Rada Dyrektorów uznała, że nie zgadza się z poprzednią interpretacją dotyczącą kalkulacji wynagrodzenia za wyniki oraz podważa zasadność kwot wypłaconych do tej pory oraz naliczonych lecz jeszcze nie zapłaconych przez AEL na rzecz AMC z tytułu wynagrodzenia za wyniki. Wynagrodzenia za wyniki, które zostało naliczone a nie wypłacone wynosi 10,8 mln EUR. Kwota należna AMC może ulec zmianie co jest zależne od rozwiązania sporu. Nie rozpoznano żadnego aktywa z tytułu zmniejszenia tego salda. Zgodnie z powyższym Rada Dyrektorów może zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółki i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres zakończony w grudniu 2019 r. bez ujmowania wynagrodzenia za wyniki za rok 2019. Ponadto Rada Dyrektorów zainicjowała rozmowy z AMC w celu omówienia przedstawionych powyżej kwestii i uzgodnienia mechanizmu zapewniającego strukturę wynagrodzenia, która byłaby uczciwa i odpowiednia dla obu stron, począwszy od roku 2020. Kwota nienaliczonego przez Spółkę wynagrodzenia za wyniki za 2019 r. (przy zastosowaniu historycznej interpretacji metody obliczania tego wynagrodzenia) wynosi 4,0 mln EUR.

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 dzień 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.

4) Członkowie Zarządów podmiotów zależnych

Oprócz Zarządzającego Nieruchomościami, funkcję członków Zarządów podmiotów zależnych pełnią następujące podmioty:

- Euryton Trust Management B.V., Dorsha B.V. (reprezentująca podmioty zależne z siedzibą w Holandii), powołana na czas nieokreślony z sześciotygodniowym okresem wypowiedzenia; stałe wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 80 500 EUR (plus VAT – obejmuje również wynagrodzenie za usługi administracyjne świadczone na rzecz podmiotów zależnych);

ATLAS ESTATES LIMITED

- TMF Curacao N.V (reprezentująca Atlas Estates Antilles B.V.), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 1 500 USD;
- Altea Management S.A. (reprezentująca podmioty zależne z siedzibą w Luksemburgu), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 6 000 EUR (plus VAT);
- Cyproman Services Limited (reprezentująca Fernwood Limited), powołana na czas nieokreślony bez zdefiniowanego okresu wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 1 400 EUR (plus VAT).

Mark Chasey

Przewodniczący Rady Dyrektorów

27 kwietnia 2020 r.

Andrew Fox

Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

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 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

Inne obowiązkowe oświadczenia

Ponieważ Spółka została utworzona poza Unią Europejską, nie jest jednostką interesu publicznego w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. oraz ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. W związku z powyższym, Spółka nie jest zobowiązana do przestrzegania:

- wymogów dotyczących zasad powoływania, składu i funkcjonowania komitetów audytu, oraz
- obowiązku zapewnienia rotacji firmy audytorskiej oraz biegłego rewidenta oraz okresu karencji zgodnie z powyższymi przepisami.

Mark Chasey

Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox

Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

27 kwietnia 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DLA AKCJONARIUSZY ATLAS ESTATES LIMITED

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego spółki Atlas Estates Limited („Jednostka Dominująca”) oraz jej jednostek zależnych („Grupa”) za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r., obejmującego skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz noty objaśniające do sprawozdania finansowego, w tym podsumowanie istotnych zasad rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia w rzetelny i jasny sposób sytuację Grupy na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz zysk odnotowany przez Grupę w roku zakończonym tego dnia;
- 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.

Podstawa do wyrażenia opinii

Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej obowiązującymi w Wielkiej Brytanii (ISAs (UK)) i obowiązującymi przepisami prawa. Nasza odpowiedzialność wynikająca z tych standardów została szczegółowo opisana w części sprawozdania pt. „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”. Spełniamy wymogi etyczne mające zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Wielkiej Brytanii, w tym wymóg niezależności w stosunku do Grupy i Jednostki Dominującej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Standardami Etycznymi Rady Sprawozdawczości Finansowej (Financial Reporting Council, FRC) obowiązującymi w odniesieniu do podmiotów notowanych na giełdzie. Naszym zdaniem uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Wnioski dotyczące kontynuacji działalności

Nie zgłaszamy żadnych zastrzeżeń, które podlegałyby ujawnieniu przez biegłego rewidenta na podstawie Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej obowiązujących w Wielkiej Brytanii i które wynikałyby z faktu, że:

- stosowanie przez członków Rady Dyrektorów zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jest niewłaściwe; lub że
- członkowie Rady Dyrektorów nie ujawnili w sprawozdaniu finansowym jakichkolwiek zidentyfikowanych istotnych elementów niepewności, na podstawie których można poddać w wątpliwość zdolność Grupy do dalszego stosowania zasady kontynuacji działalności przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji.

Kluczowy obszar badania

Kluczowe obszary badania dotyczą kwestii, które zgodnie z naszym profesjonalnym osądem były najważniejsze w procesie badania przez nas sprawozdania finansowego za bieżący okres i obejmują zidentyfikowane przez nas, najistotniejsze ocenione ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego (niezależnie od tego, czy zostało ono spowodowane oszustwem), w tym kwestie, które miały największy wpływ na ogólną strategię badania, alokację zasobów w ramach badania oraz kierowanie działaniami zespołu przeprowadzającego badanie. Kwestia ta została poruszona w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu opinii na jego temat, jednak nie sporządzono odrębnej opinii w tej sprawie.

Wycena nieruchomości hotelowych i inwestycyjnych Grupy

Kluczowy obszar badania

Zasady rachunkowości stosowane przez Grupę w zakresie wyceny nieruchomości hotelowych i inwestycyjnych przedstawiono w notcie 2(a). Zgodnie z informacjami podanymi w notcie 14, Grupa posiada nieruchomości hotelowe, które są ujmowane w wartości godziwej w jej sprawozdaniu finansowym. Ponadto, zgodnie z informacjami podanymi w notcie 16, Grupa posiada portfel nieruchomości inwestycyjnych, które są również ujmowane w wartości godziwej.

W przypadku każdej wyceny konieczne jest uwzględnienie indywidualnego charakteru nieruchomości, jej lokalizacji, istniejących i przyszłych przewidywanych przepływów pieniężnych oraz porównywalnych transakcji rynkowych.

Wycena nieruchomości hotelowych Grupy w Warszawie wymaga dokonania istotnych osądów w odniesieniu do przyszłych prognozowanych wyników handlowych osiągniętych w związku z tymi nieruchomościami oraz założeń przyjętych w ramach stosowanego modelu wyceny metodą dochodową.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy wymaga dokonania istotnych osądów w odniesieniu do wyników handlowych i/lub danych rynkowych oraz założeń dla celów wyceny, odpowiednio, metodą dochodową lub porównawczą (rynkową).

Ustalenie wartości godziwej nieruchomości hotelowych i nieruchomości inwestycyjnych stanowi kluczowy przedmiot szacunków, który w związku z tym uznaliśmy za obszar istotnego ryzyka w ramach badania wymagający szczególnej uwagi, a tym samym za kluczowy obszar badania.

Metoda badania danego kluczowego obszaru

W ramach przeprowadzonego badania:

- Stwierdziliśmy, że podstawowe mechanizmy kontroli polegają na wyznaczeniu odpowiednio wykwalifikowanych niezależnych ekspertów w celu wyceny całego portfela nieruchomości, oraz na procedurach, za pomocą których Grupa zapewnia przekazywanie ekspertom dokładnych danych.
- Dokonaliśmy oceny kompetencji, kwalifikacji, niezależności i obiektywizmu zewnętrznych rzeczoznawców zaangażowanych przez Grupę, a także przeprowadziliśmy przegląd warunków zawartych z nimi umów w celu identyfikacji wszelkich kwestii, które mogły mieć wpływ na ich niezależność lub obiektywizm albo mogły skutkować nałożeniem na nich ograniczeń dotyczących zakresu prac. Otrzymaliśmy raporty z wyceny i zapoznaliśmy się z ich treścią oraz stwierdziliśmy, dla każdego aktywa z osobna, że wyceny zostały sporządzone w oparciu o metodologię odpowiednią dla ustalenia wartości bilansowej w sprawozdaniu finansowym Grupy zgodnie z wytycznymi RICS Wycena - Profesjonalne Standardy (RICS Valuation- Global Standards).
- Zbadaliśmy prawidłowość kluczowych obserwowalnych danych wejściowych stosowanych dla celów wyceny, przekazanych zewnętrznym rzeczoznawcom i przez nich wykorzystywanych. Proces ten obejmował:
 - uzgodnienie, na zasadzie próby, faktycznych przychodów z tytułu najmu i okresów najmu nieruchomości inwestycyjnych z odnośnymi dokumentami pomocniczymi, oraz
 - porównanie faktycznego wzrostu przychodów i marż na działalności operacyjnej nieruchomości hotelowych z wielkościami prognozowanymi.
- Członkowie kierownictwa naszego zespołu odbyli spotkania z ekspertami, aby lepiej zrozumieć i przedyskutować kwestie dotyczące metody wyceny i głównych założeń. Przeprowadziliśmy porównanie kluczowych założeń wyceny z określonymi przez nas niezależnie oczekiwaniami w zakresie wartości rynkowych i nierynkowych i zakwestionowaliśmy te założenia, w przypadku których wystąpiły znaczące odchylenia od oczekiwań. Następnie dokonaliśmy analizy wiarygodności opinii niezależnych rzeczoznawców i – w stosownych przypadkach – zweryfikowaliśmy je w oparciu o dokumentację pomocniczą. Podstawowe założenia wyceny obejmowały stopę kapitalizacji rynkowej, szacunkowe poziomy przychodów lub wysokość czynszów oraz stopy dyskontowe, które zweryfikowaliśmy w oparciu o dane rynkowe na podstawie lokalizacji i charakterystyki każdej nieruchomości.

Główne wnioski

W trakcie badania nie zidentyfikowano żadnych problematycznych kwestii.

Zasada istotności

Stosujemy koncepcję istotności przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak również przy ocenie wpływu zniekształceń. Istotność rozumiemy jako zakres, w jakim zniekształcenia, w tym pominięcia, mogą wpływać na decyzje gospodarcze podejmowane przez racjonalnie działających użytkowników na podstawie informacji zawartych w

ATLAS ESTATES LIMITED

sprawozdaniu finansowym. Należy jednak zaznaczyć, że zniekształcenia poniżej tego zakresu niekoniecznie zostaną uznane za nieistotne, ponieważ przy ocenie ich wpływu na sprawozdanie finansowe jako całość bierzemy również pod uwagę charakter rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz konkretne okoliczności ich wystąpienia.

Istotność dla sprawozdania finansowego Grupy jako całości została obliczona na poziomie 2 700 000 EUR na podstawie 1% aktywów ogółem (2018: 2 250 000 EUR w oparciu o 1%), w związku z tym, że Grupa jest grupą inwestycyjną i deweloperską prowadzącą działalność na bazie aktywów.

Istotność dla znaczących składników obliczana została jako 1% sumy aktywów każdego składnika (w 2018 r.: 1%).

Ustaliliśmy również, że w przypadku innych rodzajów transakcji, sald lub ujawnień dotyczących wyników handlowych zniekształcenie o wartości niższej niż istotność dla sprawozdania finansowego jako całości może mieć wpływ na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników. W rezultacie stwierdziliśmy, że istotność dla tych obszarów powinna wynosić 323 000 EUR (w 2018 r.: 445 000 EUR), co stanowi 5.0% zysku przed pozycjami jednorazowymi i opodatkowaniem (w 2018 r.: 6%). Ten konkretny poziom istotności dotyczy tych pozycji, które mogą mieć wpływ na wyniki handlowe Grupy (czyli zysk przed opodatkowaniem z wyłączeniem zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych). Istotność wykonawcza została ustalona na poziomie 242 250 EUR (w 2018 r.: 333 750 EUR) w oparciu o 75% istotności – poziom ten został uznany za odpowiedni biorąc pod uwagę naszą ocenę kontroli wewnętrznej oraz fakt, że w ramach przeprowadzonych przez nas wcześniejszych badań zakres wymaganych korekt księgowych okazał się ograniczony.

Uzgodniliśmy z Komitetem Audytu, że będziemy zgłaszać rozpoznane podczas badania zniekształcenia przekraczające 45 000 EUR (w 2018 r.: 45 500 EUR) oraz zniekształcenia w kwocie niższej od powyższego progu, w przypadku których, zgodnie z naszą opinią, zasadność zgłoszenia podyktowana jest względami jakościowymi.

Zakres badania

W ramach przeprowadzonego przez nas badania Grupy uzyskaliśmy wiedzę na temat Grupy i jej otoczenia, w tym systemu kontroli wewnętrznej w Grupie, oraz dokonaliśmy oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym ocenę, czy wystąpiły dowody na stronniczość Zarządu, która mogła stanowić ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Grupa prowadzi działalność poprzez szereg jednostek działających w Europie i stanowiących jej części składowe. Części składowe Grupy działające w Polsce, z których wiele nie jest częściami znaczącymi w ujęciu indywidualnym, zostały przez nas uznane za znaczące jako całość. Wszystkie te części składowe były przedmiotem badania prowadzonego przez podmioty wchodzące w skład naszej sieci w Polsce. Zespół prowadzący badanie Grupy był w znacznym stopniu zaangażowany w prace związane z zaplanowaniem badania i ustaleniem jego kierunków, dokonał przeglądu prac wykonanych przez audytorów realizujących badanie części składowych Grupy i uczestniczył w spotkaniu podsumowującym w Polsce.

Nieznaczące składniki, stanowiące 6,6% łącznej wartości aktywów Grupy ogółem, podlegały badaniu zdalnemu lub określonym procedurom dotyczącym konkretnych obszarów sprawozdania finansowego, przeprowadzonym przez zespół dedykowany do obsługi Grupy.

Czynności wymagane w związku z czynnikami ryzyka stwierdzonymi w kluczowym obszarze badania były wykonywane bezpośrednio przez zespół wyznaczony do badania sprawozdań Grupy.

Pozostałe informacje

Za pozostałe informacje odpowiadają członkowie Rady Dyrektorów. Pozostałe informacje stanowią informacje zawarte w dokumencie zawierającym skonsolidowane sprawozdanie finansowe, inne niż sprawozdanie finansowe oraz sporządzone przez nas sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta dotyczące tego sprawozdania. O ile wyraźnie nie zaznaczono inaczej w naszym sprawozdaniu, pozostałe informacje nie zostały uwzględnione w wyrażonej przez nas opinii dotyczącej sprawozdania finansowego, ani też w żaden inny sposób przez nas poświadczone.

Zakres naszej odpowiedzialności w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego obejmuje zapoznanie się z pozostałymi informacjami i stwierdzenie na tej podstawie, czy pozostałe informacje są w istotnym stopniu niezgodne z badanym sprawozdaniem finansowym lub z naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub czy są w istotny sposób zniekształcone. W przypadku stwierdzenia takich istotnych niespójności lub widocznych istotnych zniekształceń, naszym obowiązkiem jest ustalenie, czy wystąpiło istotne zniekształcenie w sprawozdaniu finansowym lub istotne zniekształcenie pozostałych informacji. Jeżeli na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzimy, że dodatkowe informacje zawierają istotne zniekształcenia, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym fakcie.

Nie zgłaszamy żadnych nieprawidłowości w tym względzie.

ATLAS ESTATES LIMITED

Opinia na temat innych kwestii, o których mowa w regulacjach Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy spełniają wymogi określone w regulacjach Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie i są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych nieprawidłowości.

Zarząd Jednostki Dominującej i członkowie Komitetu Audytu są odpowiedzialni za przygotowanie oświadczenia o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego zgodnie z regulacjami Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

W związku z przeprowadzaniem badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym zadaniem było zapoznanie się z oświadczeniem Jednostki Dominującej o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego, które stanowi odrębną część sprawozdania z działalności Grupy.

Naszym zdaniem oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego zawiera informacje, o których mowa w § 70 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r., poz. 757, z późn. zm.).

Informacje, o których mowa w § 70 ust. 6 pkt 5 lit. c-f, h oraz i Rozporządzenia, zawarte w oświadczeniu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego są zgodne z obowiązującymi przepisami i informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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:

- Jednostka Dominująca nie prowadziła ksiąg rachunkowych w sposób prawidłowy; lub
- informacje przedstawione w sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej 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.

Odpowiedzialność członków Rady Dyrektorów

Zgodnie ze szczegółowym opisem przedstawionym w oświadczeniu dotyczącym odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów zawartym w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów”, do obowiązków członków Rady Dyrektorów należy sporządzanie sprawozdania finansowego oraz zagwarantowanie jasności i rzetelności zawartych w nim danych. Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna również za zapewnienie kontroli wewnętrznej w zakresie, jaki uzna za niezbędny, aby sporządzone sprawozdanie finansowe nie zawierało istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe, członkowie Rady Dyrektorów odpowiadają za ocenę zdolności Grupy do kontynuacji działalności, za ujawnienie, w stosownych przypadkach, problematycznych kwestii związanych z kontynuacją działalności oraz za prowadzenie rachunkowości przy założeniu kontynuacji działalności, chyba że Rada Dyrektorów zamierza zlikwidować Grupę lub doprowadzić do zaprzestania przez nią działalności bądź też nie istnieje realna alternatywa dla likwidacji Grupy lub zaprzestania przez nią działalności.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie wystarczającej pewności, że sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnych zniekształceń wynikających z nadużyć lub błędów, oraz sporządzenie sprawozdania biegłego rewidenta wraz z opinią. Wystarczająca pewność oznacza wysoki poziom pewności, ale nie stanowi gwarancji, że badanie przeprowadzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej obowiązującymi w Wielkiej Brytanii wykryje każde istotne zniekształcenie. Zniekształcenia takie mogą wynikać z nadużyć lub błędów i są uważane za istotne, jeżeli można zasadnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie wpłyną na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym.

Szczegółowy opis odpowiedzialności za badanie sprawozdania finansowego został zamieszczony na stronie internetowej Rady Sprawozdawczości Finansowej (Financial Reporting Council) pod adresem: www.frc.org.uk/auditorsresponsibilities. Opis ten stanowi część naszego sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta.

ATLAS ESTATES LIMITED

Przeznaczenie sprawozdania

Niniejsze sprawozdanie jest przeznaczone wyłącznie dla akcjonariuszy Jednostki Dominującej jako organu, zgodnie z art. 262 Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey. Jedyńm celem przeprowadzonego przez nas badania było przedstawienie akcjonariuszom Jednostki Dominującej kwestii, które zgodnie z przepisami prawa jesteśmy zobowiązani przedstawić w sprawozdaniu biegłego rewidenta. W najszerszym zakresie dozwolonym przepisami prawa, nie przyjmujemy odpowiedzialności z tytułu przeprowadzonego przez nas badania, sporządzenia niniejszego sprawozdania oraz wyrażonych przez nas opinii wobec żadnego podmiotu z wyjątkiem Jednostki Dominującej i akcjonariuszy Jednostki Dominującej jako jej organu.

Kieran Storan

W imieniu BDO LLP, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Londyn, Wielka Brytania

27 kwietnia 2020 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 2019 R.

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	
Przychody	38 451	45 037	3
Koszty operacyjne	(22 289)	(28 095)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	16 162	16 942	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	<i>(2 492)</i>	<i>(6 367)</i>	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	<i>(469)</i>	<i>(551)</i>	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	<i>(4 207)</i>	<i>(4 360)</i>	
Koszty administracyjne	(7 168)	(11 278)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne (w tym zysk ze zbycia aktywów przeznaczonych do sprzedaży w wysokości 27,6 mln EUR w 2019 r. oraz zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 2,4 mln EUR w 2018 r.)	29 742	2 504	5
Pozostałe koszty operacyjne	(606)	(499)	6
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	5 364	7 022	16
Zysk z działalności operacyjnej	43 494	14 691	
Przychody finansowe	395	100	7
Koszty finansowe	(4 261)	(4 188)	7
Pozostałe zyski/(straty) – różnice kursowe	(173)	(1 615)	7
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(5)	(125)	11
Zysk brutto	39 450	8 863	
Obciążenie podatkowe	(6 728)	(3 058)	8
Zysk za okres	32 722	5 805	
Przypisany:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	32 722	5 805	
	32 722	5 805	
Podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	69,8	12,4	10
Rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	69,8	12,4	10

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 51–96 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019 R.

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	
ZYSK ZA OKRES	32 722	5 805	
Inne całkowite dochody:			
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>			
Aktualizacja wartości gruntów i budynków	9 063	4 190	14
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wyceny	(1 722)	(796)	8 i 24
Ogółem	7 341	3 394	
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>			
Korekty kursowe	1 212	(2 673)	
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	(18)	213	8 i 24
Ogółem	1 194	(2 460)	
Inne całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu)	8 535	934	
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES	41 257	6 739	
Całkowite dochody ogółem przypisane:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	41 257	6 739	
	41 257	6 739	

Noty zamieszczone na str. 51–96 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2019 r.

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	
	w tys. EUR	w tys. EUR	Nota
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne	19	25	12
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne	-	6 893	13
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	-	-	11
Rzeczowe aktywa trwałe	104 724	75 795	14
Nieruchomości inwestycyjne	89 396	91 625	16
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 654	8 798	24
	203 793	183 136	
Aktywa obrotowe			
Zapasy	2 688	8 958	18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 827	3 088	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 513	24 443	20
	60 028	36 489	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 493	5 054	15
	66 521	41 543	
AKTYWA OGÓLEM	270 314	224 679	
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(12 611)	(3 224)	21
Kredyty bankowe	(69 415)	(73 965)	22
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(16 020)	(11 348)	24
	(98 046)	(88 537)	
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(22 103)	(27 922)	21
Kredyty bankowe	(2 726)	(15 058)	22
Pochodne instrumenty finansowe	(2 042)	(1 359)	23
	(26 871)	(44 339)	
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	(2 854)	-	15
	(29 725)	(44 339)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓLEM	(127 771)	(132 876)	
AKTYWA NETTO	142 543	91 803	

Noty zamieszczone na str. 51–96 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2019 r.

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	25
Kapitał z aktualizacji wyceny	40 020	22 839	
Inny kapitał rezerwowy – do podziału	194 817	194 817	
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(7 968)	(10 044)	
Niepokryta strata	(90 594)	(122 077)	
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem	142 543	91 803	
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	€ 3,0	€ 2,0	

Noty zamieszczone na str. 51–96 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

Sprawozdanie finansowe zamieszczone na str. 43–96 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów w dniu 27 kwietnia 2020 r. i podpisane w jej imieniu przez:

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

27 kwietnia 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowy – do podziału w tys. EUR	Kapitał rezerwowy z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	6 268	19 445	194 817	(7 584)	(127 882)	85 064
Zysk za okres	-	-	-	-	5 805	5 805
Inne całkowite dochody / (strata) za okres	-	3 394	-	(2 460)	-	934
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	6 268	22 839	194 817	(10 044)	(122 077)	91 803
Wpływ zastosowania MSSF 16 (zob. str. 53)	-	9 483	-	-	-	9 483
1 stycznia 2019 r. (dane przekształcone)	6 268	32 322	194 817	(10 044)	(122 077)	101 286
Zysk za okres	-	-	-	-	32 722	32 722
Inne całkowite dochody za okres	-	7 341	-	1 194	-	8 535
Przeniesienie	-	357	-	882	(1 239)	-
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	6 268	40 020	194 817	(7 968)	(90 594)	142 543

W pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” ujęte są kwoty dotyczące aktualizacji wartości budynków i podatek odroczony z tytułu aktualizacji wartości budynków. Kwoty wykazane w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” w odniesieniu do gruntów i budynków nie są zyskami zrealizowanymi i z tego powodu nie stanowią kapitału rezerwowego do podziału. Z chwilą sprzedaży aktywów, w odniesieniu do których powstały, nastąpi realizacja tych kwot i zostaną one wykazane w zyskach zatrzymanych.

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.

Noty zamieszczone na str. 51–96 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

	Nota	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Zysk za okres		32 722	5 805
Korekty:			
Różnice kursowe		(304)	1 494
Koszty finansowe		4 146	3 828
Przychody finansowe		(180)	(41)
Obciążenie podatkowe	8	6 728	3 058
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	11	5	125
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	14, 15	2 511	2 436
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	12, 13	9	166
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	5, 16	-	(2 369)
Zysk ze zbycia aktywów i związanych z nimi zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży	5, 15	(27 631)	-
Zysk z tytułu odzyskania kontroli nad spółką zależną	5, 31	(1 208)	-
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	16	(5 364)	(7 022)
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość zapasów	4,1	(150)	-
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	5,14	(829)	(9)
		10 455	7 471
Zmiana stanu kapitału obrotowego			
Zmniejszenie stanu zapasów		6 378	10 667
Zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		334	280
Zmniejszenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(5 143)	(4 378)
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego		530	(122)
		2 099	6 447
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		12 554	13 918
Podatek zapłacony		(7 090)	(2 466)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		5 464	11 452
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane		167	41
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	16	(1 328)	(2 202)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	14,15	(1 787)	(473)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	16	-	9 086
Wpływy ze zbycia aktywów i związanych z nimi zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży	15	34 179	-
Środki pieniężne zbyte w związku z wyłączeniem jednostki zależnej z konsolidacji	31	(604)	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych – oprogramowanie komputerowe	12	(2)	(2)
Splata pożyczek przez wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności		-	75
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		30 625	6 525

ATLAS ESTATES LIMITED

	Nota	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Działalność finansowa*			
Zapłacone odsetki i prowizje przygotowawcze od kredytów		(2 867)	(3 000)
Zaciągnięte nowe kredyty bankowe	22	-	3 500
Splata kredytów bankowych	22	(2 838)	(6 795)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(468)	-
Splata pożyczki na rzecz akcjonariusza większościowego	27d	-	(1 950)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(6 173)	(8 245)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku			
		29 916	9 732
Wpływ różnic kursowych		506	(295)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		30 422	9 437
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku			
		24 443	15 006
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku			
	20	54 865	24 443

*Uzgodnienie sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla zobowiązań z tytułu działalności finansowej:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	Przepływy pieniężne		Kursy walut w tys. EUR	Zmiany niepieniężne		Odsetki i inne naliczone opłaty w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
		Odsetki /prowizje przygoto- wawcze w tys. EUR	Splaty w tys. EUR		Wpływ zastosowania MSSF 16 w tys. EUR	Zbycie/wycena w tys. EUR		
Kredyty bankowe (krótko- i długoterminowe)	89 023	(2 867)	(2 838)	144	-	(14 297)	2 976	72 141
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 590	-	(468)	(8)	10 466	(1 352)	427	10 655
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	1 359	-	-	19	-	664	-	2 042
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 27e)	-	-	-	180	-	5 907	66	6 153

ATLAS ESTATES LIMITED

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	Przepływy pieniężne			Zmiany niepieniężne			31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
		Odsetki/ prowinzje przygotowane w tys. EUR	Zaciągnięte nowe kredyty w tys. EUR	Splaty w tys. EUR	Kursy walut w tys. EUR	Umorzenie/ wycena kredytu bankowego w tys. EUR	Odsetki i inne naliczone opłaty w tys. EUR	
Kredyty bankowe (krótko- i długoterminowe)	93 502	(3 000)	3 500	(6 795)	(1 260)	-	3 076	89 023
Zobowiązania wobec akcjonariusza większościowego	1 950	-	-	(1 950)	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	625	-	-	-	(18)	752	-	1 359

Noty zamieszczone na str. 51–96 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2019 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. 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 instrumentów pochodnych wykazywanych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Poniżej przedstawiono główne zasady rachunkowości. Zasady te zastosowano w sposób ciągły do wszystkich lat objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Wyjątek stanowi MSSF 16, który przyjęto do stosowania w dniu 1 stycznia 2019 r.

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem epidemii COVID-19, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 178 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 74 mln EUR (w 2018 r. odpowiednio: 175 mln EUR i 89 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 odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale 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.

Oceniając, czy przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Według prognoz, aktywa przeznaczone do sprzedaży ujęte w aktywach obrotowych według ceny nabycia/kosztu wytworzenia mają w przyszłych okresach generować przychody gotówkowe przewyższające ich wartość bilansową. Aktywa przeznaczone do sprzedaży, których wartość bilansowa netto wynosi 3,6 mln EUR, są przedmiotem sprzedaży za kwotę 7,7 mln EUR;
- W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami (więcej informacji w nocie 21). Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami (zob. str. 33), a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

Rada Dyrektorów ma świadomość, że w kontekście wpływu epidemii COVID-19 zarządzanie płynnością Grupy pozostaje jednym z kluczowych priorytetów, niemniej jednak Spółka podkreśla, że Grupa posiada istotne rezerwy gotówkowe, w ciągu ostatnich kilku lat udowodniła, że potrafi w sposób przemyślany zarządzać płynnością i że będzie to czynić nadal.

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, korzystne uzgodnienia dotyczące harmonogramu wypłaty wynagrodzenia za wyniki dla AMC 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 2019 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych za okres do 31 grudnia 2019 r. Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę. Kontrola oznacza, że Spółka posiada, bezpośrednio lub pośrednio, zdolność do kierowania polityką finansową i

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

operacyjną jednostki w celu wpływania na stopę zwrotu z inwestycji oraz posiada ekspozycję lub prawo do zmiennych zwrotów wypracowanych w wyniku zaangażowania w jednostkę będącą przedmiotem inwestycji. Jednostka zależna zostaje wyłączona z konsolidacji z chwilą utraty kontroli nad nią przez Spółkę.

Wyniki jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć 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 wspólnych przedsięwzięć są korygowane, w celu dostosowania przyjętych zasad rachunkowości do zasad stosowanych przez Grupę.

Skonsolidowana informacja finansowa jest sporządzana w euro, a kwoty przedstawiane są w tysiącach euro (tys. EUR), o ile nie wskazano inaczej.

Wspólne przedsięwzięcia są początkowo ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według ceny nabycia. W kolejnych okresach wspólne przedsięwzięcia są wykazywane metodą praw własności, tj. udział Grupy w zyskach i stratach oraz innych całkowitych dochodach po przejęciu jednostki jest wykazywany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów (z wyjątkiem strat przekraczających wartość inwestycji Grupy w dane wspólne przedsięwzięcie, chyba że Grupa jest zobowiązana do pokrycia tych strat).

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 Zarząd spółki Atlas Estates Limited 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 powierzchni biurowych i 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 ujmowane są po spełnieniu świadczenia w określonym momencie w czasie (tj. po przekazaniu lokalu nowym właścicielom wraz z podpisaniem aktu notarialnego).

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.

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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, których waluta funkcjonalna jest inna niż euro (przy czym 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 (poprzez inne całkowite dochody są one przenoszone 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, przy czym różnice kursowe są odnoszone na sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Leasing

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingobiorcą:

Długoterminowe umowy leasingu gruntów – Grupa jest leasingobiorcą jako strona długoterminowych umów leasingu gruntu, które nie skutkują przeniesieniem tytułu prawnego do gruntu na Grupę. W związku z wdrożeniem MSSF 16, Grupa dokonała zmiany zasad rachunkowości dotyczących umów, w ramach których jest ona leasingobiorcą. Nowe zasady oraz wpływ zmiany opisano na stronach 60 i 61.

Przed 31 grudnia 2018 r.:

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

Umowy leasingu finansowego – umowy leasingowe, na mocy których Grupa przejmowała zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu. Leasing finansowy był ujmowany w kwotach równych wartości godziwej przedmiotu leasingu, ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu, lub w kwotach równych wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, jeżeli była ona niższa od wartości godziwej. Każdą opłatę leasingową wykazywano 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 ujmowano w zobowiązaniach długoterminowych i krótkoterminowych. Koszty finansowe ujmowane były 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 wykazywano 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 były klasyfikowane jako leasing operacyjny.

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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 – podlegały one 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Aktywa finansowe

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii: wyceniane według zamortyzowanego kosztu, wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat oraz wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Klasyfikacja dokonywana jest w momencie początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę biznesowego modelu zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych generowanych przez te instrumenty.

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat oraz aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody*

Według stanu na 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat ani aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

- *Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu*

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów jest utrzymywany w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów dla uzyskiwania umownych przepływów pieniężnych z tytułu tych aktywów; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (nota 19) oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 20) są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

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 rachunku zysków i strat. Grupa nie posiada ani nie emituje instrumentów pochodnych w celach spekulacyjnych, a jedynie w celu zabezpieczenia swojego ryzyka (przy czym Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń). Poza wyżej wspomnianymi pochodnymi instrumentami finansowymi, Grupa nie posiada żadnych zobowiązań przeznaczonych do obrotu ani nie zaklasyfikowała żadnych zobowiązań finansowych jako zobowiązania 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.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są klasyfikowane jako zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

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).

Szczegółowe informacje na temat sposobu zastosowania wyżej określonej hierarchii wartości godziwej w niniejszym sprawozdaniu finansowym znajdują się w notach 15, 16 oraz 23.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne i prawne

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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 dokonuje się w odstępach rocznych.

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 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.

Urządzenia techniczne i maszyny (tj. 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.	

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.

Amortyzacja aktywów bezpośrednio wykorzystywanych do osiągnięcia przychodów, w tym amortyzacja wyposażenia pomieszczeń, prezentowana jest jako koszt działalności operacyjnej, natomiast amortyzacja aktywów, które bezpośrednio nie generują przychodów, w tym amortyzacja samego budynku itp., prezentowana jest jako koszt administracyjny.

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 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.

Wartość odzyskiwalna aktywów ustalana jest jako ich wartość godziwa pomniejszona o koszty zbycia, nie niższa niż wartość użytkowa. Wartość godziwą składnika aktywów pomniejszoną o koszty zbycia szacuje się na podstawie niezależnej analizy jego wartości rynkowej, pomniejszonej o wszelkie koszty, które musiałyby zostać poniesione w celu realizacji tej wartości.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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 raz do roku, a wypadku najistotniejszych nieruchomości – raz na 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.

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 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 to należności od klientów z tytułu towarów sprzedanych lub usług wykonanych w toku zwykłej działalności. Należności z tytułu dostaw i usług ujmowane są początkowo w kwocie wynagrodzenia, które jest bezwarunkowe, chyba że zawierają one istotne elementy finansowania – wówczas wyceniane są w wartości godziwej. Grupa posiada należności z tytułu dostaw i usług w celu uzyskiwania umownych przepływów pieniężnych. Po początkowym ujęciu ujmowane są według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa stosuje uproszczenia zgodnie z MSSF 9 do wyceny oczekiwanych strat kredytowych. Na potrzeby wyceny oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług grupowane są według okresu przeterminowania. Podstawą określenia oczekiwanych strat kredytowych są dane historyczne dotyczące spłat i historyczne wielkości strat kredytowych. Dane historyczne są korygowane w zależności od aktualnych i oczekiwanych czynników ryzyka kredytowego. Na tej podstawie ujęty został odpis aktualizujący, o którym mowa w nocie 19.

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, a także depozyty klientów, 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 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. Grupa była stroną transakcji zamiany stóp procentowych klasyfikowanej jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Kredyty bankowe

Oprocentowane kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym są początkowo ujmowane w wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie według zamortyzowanego kosztu. 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 stanowić 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 nieznaczna, wówczas wszelkie różnice w wartości bieżącej zmienionych przepływów pieniężnych (wyznaczonych z zastosowaniem historycznej efektywnej stopy procentowej), łącznie z wszelkimi kosztami wynikającymi z renegocjacji warunków są ujmowane w rachunku zysków i strat. 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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.

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego ujmowana 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 rezerwa 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.

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego ujmowana jest w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w jednostki zależne i udziałami we wspólnych przedsięwzięciach, 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 rezerwy 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 rezerwę z tytułu podatku odroczonego jednocześnie w formie skompensowanej.

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 w 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone od ostatniego okresu

W odniesieniu do rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się dnia 1 stycznia 2019 r. Grupa po raz pierwszy zastosowała następujące standardy i zmiany standardów:

- MSSF 16 „Leasing”.

Wdrożenie MSSF 16

Standard MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. Na podstawie oceny wpływu wdrożenia MSSF 16 na stosowane przez Grupę zasady rachunkowości Grupa stwierdziła, że jedynymi umowami, do których zastosowanie ma nowa metoda ujmowania, są prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Sposób wyceny i prezentacji leasingu w sprawozdaniu finansowym Grupy

Grupa podjęła decyzję o zastosowaniu zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, przy czym datą pierwszego zastosowania nowego standardu jest 1 stycznia 2019 r. W związku z tym Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu, obliczane jako bieżąca wartość pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych krańcową stopą procentową leasingobiorcy na dzień pierwszego zastosowania. Odpowiedni składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest ujmowany przez Grupę w kwocie równej sumie:

- i) zobowiązania z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania,
- ii) wartości bilansowej gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczeń międzyokresowych czynnych z poprzedniego okresu, oraz
- iii) korekty z tytułu przeszacowania, jeżeli do wyceny bazowego składnika rzeczowych aktywów trwałych stosuje się model wartości przeszacowanej.

Metoda ta nie skutkowałą korektą bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień pierwszego zastosowania standardu (1 stycznia 2019 r.). Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w tej samej pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, w której prezentowałyby aktywa bazowe, gdyby należały one do Grupy. Zobowiązania z tytułu leasingu wykazywane są jako pozostałe zobowiązania długoterminowe lub zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu związanego z inwestycją hotelową Hilton:

Składnik aktywów – został ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Rzeczowe aktywa trwałe”.

Zobowiązania – prezentowane są w bilansie jako długoterminowe w pozycji „Pozostałe zobowiązania długoterminowe”.

Późniejsza wycena – Grupa prezentuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w wartości przeszacowanej, obliczanej jako wartość godziwa na dzień przeszacowania pomniejszona o kwotę późniejszego umorzenia (amortyzacja metodą liniową przez okres obowiązywania leasingu), oraz ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztów odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu związanego z inwestycją Atlas Estates Tower:

Składnik aktywów – został ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „ Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży” .

Zobowiązania – prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako „Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży”.

Późniejsza wycena – Grupa ujmuje koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu w kosztach finansowych.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu związanego z inwestycją Galeria Platinum Towers:

Składnik aktywów – został ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”.

Zobowiązania – prezentowane są w bilansie jako długoterminowe w pozycji „Pozostałe zobowiązania długoterminowe”.

Późniejsza wycena – Grupa wycenia składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat na każdy dzień bilansowy i ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztów odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

	31 grudnia 2018 r.	Wpływ zastosowania MSSF 16			1 stycznia 2019 r.
	w tys. EUR	Przeniesienie w tys. EUR	Wycena początkowa w tys. EUR	Aktualizacja wyceny w tys. EUR	w tys. EUR
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego	6 893	(6 893)	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	75 795	6 893	8 063	11 707	102 458
Nieruchomości inwestycyjne	91 625	-	1 021	-	92 646
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5 054	-	1 382	-	6 436
<i>Wpływ na aktywa</i>		-	10 466	11 707	
Kapitał z aktualizacji wyceny	(22 839)	-	-	(9 483)	(32 322)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(11 348)	-	-	(2 224)	(13 572)
Długoterminowe – pozostałe zobowiązania	(1 590)	-	(9 084)	-	(10 674)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	(1 382)	-	(1 382)
<i>Wpływ na kapitał własny i zobowiązania</i>		-	(10 466)	(11 707)	

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązań z tytułu leasingu w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r.:

	1 stycznia 2019 r.	Amortyzacja	Aktualizacja wyceny / Korekta wartości godziwej	Zbycie	Kursy walut	31 grudnia 2019 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania						
Rzeczowe aktywa trwałe	26 663	(294)	2 708	-	53	29 130
Nieruchomości inwestycyjne	1 021	-	(1)	-	(1)	1 019
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5 133	(63)	-	(5 103)	33	-

	1 stycznia 2019 r.	Koszty finansow e	Płatność	Zbycie	Kursy walut	31 grudnia 2019 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Zobowiązania z tytułu leasingu						
Długoterminowe – pozostałe zobowiązania	(10 674)	(394)	416	-	(3)	(10 655)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	(1 382)	(36)	51	1 352	15	-

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. Do standardów i interpretacji, które mogą mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe należą:

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

- (a) Zmiany odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w MSSF, obowiązujące od 1 stycznia 2020 roku. Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- (b) Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” – Definicja przedsięwzięcia, obowiązujące od 1 stycznia 2020 r. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- (c) Definicja terminu „istotny” - Zmiany do MSR 1 i MSR 8, obowiązujące od 1 stycznia 2020 r. Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- (d) Zmiany do MSSF 9, MSR 37 i MSSF 7: Reforma wskaźników referencyjnych stopy procentowej obowiązująca od dnia 1 stycznia 2020 r. Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- (e) Zmiany do MSR 1: Podział zobowiązań na krótko- i długoterminowe, obowiązujący od dnia 1 stycznia 2022 r. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

1.1 Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

W posiadaniu Grupy znajdują się następujące instrumenty finansowe:

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	
	w tys. EUR	w tys. EUR	Nota
Aktywa finansowe			
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*	1 396	2 235	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 513	24 443	20
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	451	-	15
	56 360	26 678	
Zobowiązania finansowe			
Zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania*	(21 644)	(16 553)	21
Kredyty i pożyczki	(72 141)	(89 023)	22
Zobowiązania z tytułu leasingu	(10 655)	(1 590)	21
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	(2 195)	-	15
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat			
Pochodne instrumenty finansowe	(2 042)	(1 359)	23
	(108 677)	(108 935)	

* z wyłączeniem należności i zobowiązań niefinansowych

1.2 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. Ryzyko finansowe dotyczy 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 zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek. 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 oraz rumuńskich lejach. Ryzyko kursowe wynika z przyszłych

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

transakcji handlowych, wykazywanych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w jednostki działające za granicą.

W 2019 r. kurs waluty funkcjonalnej PLN uległ niewielkiemu umocnieniu względem EUR, o 1%, natomiast waluty węgierska i rumuńska straciły na wartości w stosunku do poziomów notowanych w roku 2018 r. odpowiednio o 3% i 2%. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych, wykazaną w wysokości 0,2 mln EUR w rachunku zysków i strat (2018 r.: strata w wysokości 1,6 mln EUR) oraz zysk w wysokości 1,2 mln EUR wykazany w innych całkowitych dochodach (2018 r.: strata w wysokości 2,7 mln EUR).

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

Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2019 r.

W tabelach ujęto w wartościach bilansowych aktywa i zobowiązania finansowe Grupy utrzymywane w euro, w podziale wg walut funkcjonalnych spółek, do których należą poszczególne instrumenty.

2019	PLN w tys. EUR	HUF w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 056	-	-	7 056
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	206	206
Aktywa finansowe ogółem	7 056	-	206	7 262
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasing finansowy	(41 791)	-	-	(41 791)
Pochodne instrumenty finansowe	(1 224)	-	-	(1 224)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	(2 064)	(2 064)
Zobowiązania finansowe ogółem	(43 015)	-	(2 064)	(45 079)
(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto	(35 959)	-	(1 858)	(37 817)
2018	PLN w tys. EUR	HUF w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 265	-	238	9 503
Aktywa finansowe ogółem	9 265	-	238	9 503
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(9)	-	-	(9)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasing finansowy	(43 596)	(12 406)	(2 229)	(58 231)
Pochodne instrumenty finansowe	(922)	-	-	(922)
Zobowiązania finansowe ogółem	(44 527)	(12 406)	(2 229)	(59 162)
(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto	(35 262)	(12 406)	(1 991)	(49 659)

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec złotego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 7,4 mln EUR wyższy/ 6,1 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 0,3 mln EUR wyższy/ 0,3 mln EUR niższy.

(ii) Ryzyko cenowe

Grupa jest narażona na ryzyko zmiany cen nieruchomości, wysokości czynszów za wynajem i wysokości stawek za usługi hotelowe. 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

Ryzyko stopy procentowej dla Grupy powstaje w odniesieniu do kredytów i pożyczek długoterminowych (nota 22). 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 roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. Grupa była stroną czterech kontraktów na zamianę stóp procentowych (IRS), zawartych w celu ograniczenia ryzyka przepływów pieniężnych i ryzyka stopy procentowej, związanego z niektórymi kredytami i pożyczkami (w 2018 r. Grupa była również stroną czterech kontraktów IRS).

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 spowodowałby zmniejszenie/zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,2 mln EUR (2018 r.: zmniejszenie/zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR).

Grupa posiada cztery zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych: z tytułu kontraktów na zamianę stóp procentowych, zaklasyfikowanych na potrzeby wyceny według wartości godziwej do poziomu 2 (zgodnie z informacjami przedstawionymi w nocie 23 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

(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, określając poziom możliwego do zaakceptowania poziomu ryzyka poprzez ustalanie limitów dla ekspozycji wobec pojedynczego kontrahenta lub grup 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 pozostałych należności jest równa wartości bilansowej tych aktywów za rok, czyli 55,9 mln EUR (w 2018 r.: 27,5 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Środki pieniężne są zdeponowane w niżej wymienionych bankach, których ratingi na 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. przedstawiały się następująco:

Bank	Rating	2019	Bank	Rating	2018
Bank Pekao S.A.	BBB+	20 863	Bank Pekao S.A.	BBB+	11 397
Santander	BBB+	29 471	Santander	BBB+	5 333
ING	A-	2 389	ING	A-	5 623
mBank	BBB-	738	mBank	BBB	617
Barclays PLC	A-	370	Barclays PLC	BBB	26
Pozostałe		1 034	Pozostałe		1 447
		54 865			24 443

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Pozycja Grupy w zakresie płynności monitorowana jest przez kierownictwo w trybie cotygodniowym i weryfikowana przez Radę Dyrektorów co kwartał. Poniższa tabela przedstawia terminy zapadalności aktywów i zobowiązań finansowych.

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Aktywa finansowe – krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności – wymagalne do jednego roku	2 676	2 865
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – wymagalne do jednego roku	54 865	24 443
	57 541	27 308
Zobowiązania finansowe – długoterminowe kredyty i pożyczki oraz umowy leasingu		
Od 1 roku do 2 lat	(9 810)	(7 332)
Od 2 do 5 lat	(33 632)	(33 773)
Powyżej 5 lat	(72 714)	(44 980)
	(116 216)	(85 085)
Zobowiązania finansowe – krótkoterminowe		
Kredyty i pożyczki	(6 837)	(17 898)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (z wyłączeniem kwot zaprezentowanych poniżej) – wymagalne do jednego roku	(10 711)	(3 816)
Zobowiązania wobec Zarządzającego Nieruchomościami z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki*	(10 802)	(12 737)
	(28 350)	(34 451)

W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami (więcej informacji w nocie 21). Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami, a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

Informacje na temat obecnego stanu kredytów przedstawiono w nocie 22 dotyczącej kredytów.

1.3 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. Wskaźnik ten obliczany jest 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Długoterminowa strategia Grupy zakłada utrzymywanie dźwigni finansowej poniżej 80%, z uwagi na aktualną sytuację na rynku. Wskaźnik zadłużenia na 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Kredyty bankowe ogółem	(74 205)	(89 023)
minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 865	24 443
Zadłużenie netto	(19 340)	(64 580)
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(142 543)	(91 803)
Kapitał ogółem	(161 883)	(156 383)
Wskaźnik zadłużenia	11%	41%

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 8,3 mln EUR (w 2018 r.: 8,2 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

2. Istotne szacunki 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.

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 oraz rzeczowych aktywów trwałych

Przy ocenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych Zarządzający Nieruchomościami korzysta z usług wykwalifikowanych rzeczoznawców posiadających stosowne uprawnienia. Wycena wszystkich nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych jest aktualizowana raz w 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 (więcej informacji przedstawiono w nocie 15 i 16). Główne założenia procesu wyceny dotyczą stóp kapitalizacji, szacowanych wartości czynszów, prognoz przepływów pieniężnych oraz stóp dyskontowych.

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

Na potrzeby przeprowadzania tej weryfikacji, kierownictwo angażuje 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 są regularnie kontrolowane. Wykwalifikowani rzeczoznawcy przeprowadzają niezależną ocenę wartości sprzedaży netto projektów deweloperskich Grupy.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3. Informacje dotyczące segmentów

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 (inwestycje deweloperskie) 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, o ile jest ona wynikiem jednorazowego i odosobnionego zdarzenia. 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 2019 r.:

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Wynajem	Spółka	Działalność	Pozostałe	Ogółem
	nieruchomości	deweloperska nieruchomości	hotelarska		
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	8 898	9 527	19 992	34	38 451
Koszty operacyjne	(3 528)	(6 354)	(12 407)	-	(22 289)
Zysk brutto ze sprzedaży	5 370	3 173	7 585	34	16 162
Koszty administracyjne	(542)	(370)	(2 697)	(3 559)	(7 168)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	4 828	2 803	4 888	(3 525)	8 994
Pozostałe przychody operacyjne	1 225	27 543	973	1	29 742
Pozostałe koszty operacyjne	(36)	(354)	(85)	(131)	(606)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	5 364	-	-	-	5 364
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	11 381	29 992	5 776	(3 655)	43 494
Przychody finansowe	48	270	31	46	395
Koszty finansowe	(1 165)	(40)	(2 984)	(72)	(4 261)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	16	(58)	(113)	(18)	(173)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(5)	-	-	(5)
Wynik brutto segmentu	10 280	30 159	2 710	(3 699)	39 450
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(440)	(5 441)	(830)	(17)	(6 728)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej					32 722

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	101 829	31 922	125 152	-	258 903
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	11 411	11 411
Aktywa ogółem	101 829	31 922	125 152	11 411	270 314
Zobowiązania segmentu awozdawczego	(37 036)	(1 042)	(72 365)	-	(110 443)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(17 328)	(17 328)
Zobowiązania ogółem	(37 036)	(1 042)	(72 365)	(17 328)	(127 771)

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	1 328	1 540	228	21	3 117
Amortyzacja środków trwałych	16	50	2 438	7	2 511
Amortyzacja wartości niematerialnych i wnych	-	-	-	9	9

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Wynajem	Spółka	Działalność	Pozostałe	Ogółem
	nieruchomości	deweloperska	hotelarska		
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	9 974	14 737	20 285	41	45 037
Koszty operacyjne	(4 822)	(10 705)	(12 568)	-	(28 095)
Zysk brutto ze sprzedaży	5 152	4 032	7 717	41	16 942
Koszty administracyjne	(735)	(350)	(3 003)	(7 190)	(11 278)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	4 417	3 682	4 714	(7 149)	5 664
Pozostałe przychody operacyjne	2 369	105	25	5	2 504
Pozostałe koszty operacyjne	(74)	(342)	(77)	(6)	(499)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	7 022	-	-	-	7 022
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	13 734	3 445	4 662	(7 150)	14 691
Przychody finansowe	34	17	44	5	100
Koszty finansowe	(1 394)	(5)	(2 783)	(6)	(4 188)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(1 403)	53	(139)	(126)	(1 615)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(125)	-	-	(125)
Wynik brutto segmentu	10 971	3 385	1 784	(7 277)	8 863
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(2 208)	(728)	(145)	23	(3 058)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej					5 805

Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Wynajem	Spółka	Działalność	Pozostałe	Ogółem
	nieruchomości	deweloperska	hotelarska		
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	107 274	17 071	97 257	-	221 602
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	3 077	3 077
Aktywa ogółem	107 274	17 071	97 257	3 077	224 679
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(57 502)	(2 436)	(59 848)	-	(119 786)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(13 090)	(13 090)
Zobowiązania ogółem	(57 502)	(2 436)	(59 848)	(13 090)	(132 876)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Spółka deweloperska nieruchomości w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	2 202	57	398	20	2 677
Amortyzacja środków trwałych	19	-	2 403	14	2 436
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	44	117	5	166

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

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*).

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

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne.

Analiza regionalna

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:

1. Polska,
2. Węgry,
3. Rumunia oraz
4. Bułgaria.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Przychody w tys. EUR	Aktywa trwałe w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR	Amortyzacja środków trwałych w tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych w tys. EUR
Polska	36 093	193 935	3 117	2 429	9
Węgry	260	-	-	1	-
Bułgaria	370	2 758	-	10	-
Rumunia	1 728	7 100	-	71	-
Ogółem	38 451	203 793	3 117	2 511	9

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Przychody	Aktywa trwałe	Nakłady inwestycyjne	Amortyzacja środków trwałych	Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych w tys. EUR
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	
Polska	41 781	152 600	2 508	2 299	166
Węgry	1 438	11 942	-	3	-
Bułgaria	322	2 779	-	10	-
Rumunia	1 496	15 815	169	124	-
Ogółem	45 037	183 136	2 677	2 436	166

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości deweloperskich	(6 406)	(10 469)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(7 969)	(9 003)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(1 592)	(1 820)
Koszty osobowe	(5 066)	(5 111)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(917)	(1 006)
Amortyzacja	(578)	(686)
Odwroćenie odpisu aktualizującego wartość zapasów	150	-
Koszty operacyjne	(22 289)	(28 095)

4.2 Koszty administracyjne

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	(92)	(93)
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszt badania sprawozdań finansowych jednostek zależnych Spółki zgodnie z wymogami ustawowymi	(45)	(48)
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego	(42)	(32)
- koszty przeglądów śródrocznych		
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego		
- usługi podatkowe	-	-
- Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	-
Inne usługi specjalistyczne	(188)	(190)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(2 492)	(6 367)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(517)	(505)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(529)	(952)
Koszty osobowe	(1 050)	(987)
Amortyzacja	(1 942)	(1 916)
Inne koszty administracyjne	(271)	(188)
Koszty administracyjne	(7 168)	(11 278)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4.3 Koszty świadczeń pracowniczych

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Wynagrodzenia i inne koszty świadczeń pracowniczych	6 206	6 102
Składki na ubezpieczenia społeczne	637	644
Koszty świadczeń pracowniczych	6 843	6 746
Średnia liczba zatrudnionych	224	259

5. Pozostałe przychody operacyjne

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Przychody z tytułu umów ubezpieczenia	20	10
Odwrócenie rezerwy na pozostałe zobowiązania	14	81
Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	829	9
Zysk ze zbycia składnika aktywów przeznaczonego do sprzedaży (nota 15)	27 631	-
Zysk z tytułu odzyskania kontroli nad spółką zależną (nota 31)	1 208	-
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych (nota 16)	-	2 369
Pozostałe	40	35
Pozostałe przychody operacyjne	29 742	2 504

6. Pozostałe koszty operacyjne

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Kary, odsetki i opłaty	(63)	(179)
Spisanie pozostałych należności	(111)	(6)
Pozostałe	(432)	(314)
Pozostałe koszty operacyjne	(606)	(499)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Odsetki od kredytów bankowych	(2 867)	(3 000)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(427)	-
Odsetki od zobowiązań wobec Felikon Kft	(66)	-
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(677)	(752)
Pozostałe	(224)	(436)
Koszty finansowe	(4 261)	(4 188)
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	13	-
Pozostałe	382	100
Przychody finansowe – przychody odsetkowe	395	100
Przychody/(koszty) finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	(3 866)	(4 088)
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	203	717
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(79)	(1 876)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	46	82
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(343)	(538)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(173)	(1 615)
Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	(4 039)	(5 703)

8. Obciążenie podatkowe

Działalność kontynuowana	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Bieżący podatek od zysku za rok	(5 794)	(2 175)
Podatek bieżący ogółem	(5 794)	(2 175)
Odroczony podatek dochodowy	(934)	(883)
Obciążenie podatkowe za okres	(6 728)	(3 058)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Podatek odroczone z tytułu aktualizacji wyceny	(1 722)	(796)
Podatek odroczone od różnic kursowych rozliczonych z kapitałem rezerwowym	(18)	213
	(1 740)	(583)

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 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Zysk brutto	35 450	8 863
Podatek od zysku według średniej stawki dla krajów – 20.6% (2018: 18,4%)	(7 309)	(1 631)
Czynniki mające wpływ na obciążenie:		
Różnice trwałe	694	(1 041)
- transakcje zwolnione z podatku (odzyskanie kontroli nad inwestycją Kokoszki)	230	-
- pozostałe różnice trwałe	464	(1 041)
Straty, w odniesieniu do których w roku bieżącym nie wykazano podatku odroczonego	(36)	(277)
Odwrócenie odpisu/(odpis) aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(77)	(109)
Korzyść podatkowa za rok	(6 728)	(3 058)

Grupa posiada nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego brutto dotyczące strat w wysokości 2,3 mln EUR (w 2018 r.: 5,4 mln EUR). Terminy wygaśnięcia nierozpoznanych strat podatkowych (kwoty przedstawione z uwzględnieniem właściwych stawek podatkowych) przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
2019	-	629
2020	277	338
2021	283	405
2022	301	497
2023	1 306	2 976
2024	64	17
2025	37	556
	2 268	5 418

9. Dywidendy

W latach zakończonych 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana.

10. Zysk na akcję

Wysokość podstawowego zysku na akcję oblicza się przez podzielenie zysku po opodatkowaniu przypisanej akcjonariuszom posiadającym akcje zwykle przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych pozostających w obrocie w danym okresie.

Poniżej przedstawiono zestawienie zysków i średnich ważonych liczb akcji przyjętych do obliczeń.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Działalność kontynuowana	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	32 722	46 852 014	69,8
Rozwodniony zysk na akcję			
Zysk skorygowany	32 722	46 852 014	69,8
Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. Działalność kontynuowana	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	5 805	46 852 014	12,4
Rozwodniony zysk na akcję			
Zysk skorygowany	5 805	46 852 014	12,4

11. Wspólne przedsięwzięcia

Jak wspomniano w nocie 31, Grupa posiada 50-procentowy udział w jednostce współzależnej (na podstawie udziału procentowego posiadanych akcji/ udziałów i wynikających z nich praw głosu), która jest wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

Podstawowe informacje finansowe dotyczące wspólnego przedsięwzięcia, w którym grupa posiada 50-procentowy udział zostały przedstawione poniżej:

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Aktywa trwałe	813	806
Aktywa obrotowe	2	4
Zobowiązania krótkoterminowe	(814)	(808)
Zobowiązania długoterminowe	(1)	(2)
Aktywa netto	-	-
<i>Powyższe kwoty obejmują:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-
Przychody	8	134
Koszty	(13)	(259)
Zysk/ (strata) po opodatkowaniu	(5)	(125)
<i>Powyższe kwoty obejmują:</i>		
Koszty odsetkowe (Obciążenie podatkowe)/ korzyść podatkowa	(13)	(13)
	-	6

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie komputerowe w tys. EUR
Koszt nabycia	
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	846
Zwiększenia	2
Korekty kursowe	(21)
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	827
Zwiększenia	2
Korekty kursowe	6
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	835
Umorzenie	
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	(792)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(30)
Korekty kursowe	20
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	(802)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(9)
Korekty kursowe	(5)
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	(816)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	19
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	25

13. Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego - czynne rozliczenia międzyokresowe

	Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego w tys. EUR
Koszt nabycia	
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	12 966
Korekty kursowe	(389)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	(4 405)
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	8 172
Przeniesienie na rzeczowe aktywa trwałe (nota 14)	(8 172)
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	-
Umorzenie	
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	(1 854)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(136)
Korekty kursowe	56
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	655
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	(1 279)
Przeniesienie na rzeczowe aktywa trwałe (nota 14)	1 279
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	6 893

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty i budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	78 925	12 270	63	91 258
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	393	80	-	473
Korekty kursowe	(2 641)	(353)	(1)	(2 995)
Aktualizacja wyceny	2 438	-	-	2 438
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	-	(1 304)	-	(1 304)
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	79 115	10 693	62	89 870
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego (nota 13)	8 172	-	-	8 172
Wpływ zastosowania MSSF 16 (zob. str. 53)	19 770	-	-	19 770
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	228	19	-	247
Korekty kursowe	752	89	-	841
Aktualizacja wyceny	8 006	-	-	8 006
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	(7 847)	-	-	(7 847)
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	108 196	10 801	62	119 059
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	(5 910)	(8 294)	(61)	(14 265)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 761)	(674)	(1)	(2 436)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 761	-	-	1 761
Korekty kursowe	625	239	1	865
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	(5 285)	(8 729)	(61)	(14 075)
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego (nota 13)	(1 279)	-	-	(1 279)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 886)	(574)	(1)	(2 461)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 886	-	-	1 886
Korekty kursowe	(177)	(76)	-	(253)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	1 847	-	-	1 847
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	(4 894)	(9 379)	(62)	(14 335)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	103 302	1 422	-	104 724
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	73 830	1 964	1	75 795

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 grudnia 2018 r. stanowiły Hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. hotel Golden Tulip w Bukareszcie był klasyfikowany jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Hotele zostały wycenione według stanu na 31 grudnia 2019 r. przez firmę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., Chartered Surveyors, pełniącą funkcję zewnętrznego rzeczoznawcy. Wycenę przeprowadzono według wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie ze standardami wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii RICS Valuation Global Standards 2017. Wyniki wyceny:

- korekty aktualizacyjne (po odliczeniu odnośnego podatku odroczonego) zostały ujęte w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” w kapitale własnym (skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów);
- korekty z tytułu utraty wartości zostały odniesione na „Pozostałe koszty operacyjne”/ odwrócenie korekt z tytułu utraty wartości zostało odniesione na „Pozostałe przychody operacyjne” (nota 5).

Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne na dzień 31 grudnia 2018 r. o wartości bilansowej wyznaczonej według zamortyzowanego kosztu w wysokości 6,9 mln EUR dotyczyły przedpłaty z tytułu leasingu z 2006 r. Wartość rynkowa gruntu na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 21,2mln EUR (w 2018 r.: 18,6 mln EUR). W związku z przyjęciem MSSF 16 grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne na dzień 1 stycznia 2019 r. zostały przeklasyfikowane do gruntów i budynków hotelowych oraz przeszacowane do wartości rynkowej, przy czym wzrost wartości gruntów o 11,7 mln EUR, pomniejszony o podatek odroczonej w wysokości 2,2 mln EUR, ujęto w kapitale rezerwowym z aktualizacji wyceny.

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

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	75 700	75 600
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego (nota 13)	6 893	-
Wpływ zastosowania MSSF 16 (zob. str. 53)	19 770	-
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	228	396
Zyski/(straty) z aktualizacji wyceny ujęte w innych całkowitych dochodach	9 063	4 190
Zysk ujęty w pozostałych przychodach operacyjnych	829	9
Odpisy amortyzacyjne za rok	(2 438)	(2 403)
Korekty kursowe	587	(2 092)
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	110,632*	75 700

* w tym hotel Golden Tulip prezentowany jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 6 mln EUR

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:

Wartość nieruchomości Zastosowane metody wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Metoda dochodowa Do wyceny zastosowano metodologię DCF.	Końcowa stopa kapitalizacji (6,5% - 8,25%) Stopa dyskonta (9,5%- 11,35%)	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 dzień 31 grudnia 2019 r. na rzeczowych aktywach trwałych Grupy (w tym na rzeczowych aktywach trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży) o wartości 110,6 mln EUR (w 2018 r.: 75,7 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 49,9 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 51,1 mln EUR) (nota 15 i 22).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Koszt nabycia	72 553	78 659
Umorzenie	(20 279)	(20 270)
Na dzień 31 grudnia	52 274	58 389

15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Aktywa:		
Prawo do użytkowania składnika aktywów stanowiącego przedmiot leasingu	-	3 750
Rzeczowe aktywa trwale	6 000	1 304
Zapasy	42	-
Środki pieniężne	352	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	99	-
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 493	5 054
Zobowiązania:		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(659)	-
Kredyt bankowy	(2 064)	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(131)	-
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	(2 854)	-

W dniu 22 listopada 2018 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży *Atlas Estates Tower* (niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie) za cenę netto 147 mln PLN (którą podwyższono do kwoty 148 mln PLN na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z sierpnia 2019 r.). W wyniku zamknięcia tej transakcji w dniu 7 października 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży, a Grupa osiągnęła zysk brutto w wysokości 27,6 mln EUR (nota 5).

	w tys. EUR
Wpływy ze sprzedaży (pomniejszone o koszty transakcji)	34 179
Wartość księgową sprzedanych aktywów i zobowiązań	(6 548)
Zysk ze zbycia aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży (nota 5)	27 631

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa klasyfikowała aktywa i zobowiązania dotyczące inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL (rumuńskiej spółce będącej właścicielem hotelu Golden Tulip w Bukareszcie) jako aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży. W dniu 27 stycznia 2020 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL za cenę netto 7,7 mln EUR. Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość księgową tej inwestycji (zaklasyfikowanej jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży i zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) wynosiła 3,6 mln EUR. Zamknięcie transakcji zaplanowano do 31 grudnia 2020 r., natomiast w dniu 8 kwietnia 2020 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 0,3 mln EUR na poczet ceny sprzedaży.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zmiany na poziomie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży:

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Na początek roku	5 054	-
Prawo wieczystego użytkowania gruntów (str. 54)	1 382	-
Aktywa przeznaczone do sprzedaży w trakcie roku	6 493	5 054
Zwiększenia (aktywowane nakłady)	1 540	-
Amortyzacja środków trwałych	(50)	-
Różnice kursowe	(26)	-
Zbycie	(7 900)	-
Na koniec roku	6 493	5 054

Zmiany na poziomie zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży:

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Na początek roku	-	-
Prawo wieczystego użytkowania gruntów (str. 54)	(1 382)	-
Koszty finansowe	(36)	-
Płatność	51	-
Różnice kursowe	15	-
Zbycie w trakcie roku	1 352	-
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży w trakcie roku	(2 854)	-
Na koniec roku	(2 854)	-

16. Nieruchomości inwestycyjne

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Na początek roku	91 625	92 187
Prawo wieczystego użytkowania gruntów (str. 54)	1 021	-
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji (nota 31)	(11 611)	-
Odzyskanie kontroli nad jednostką zależną (nota 31)	1 423	-
Zbycie nieruchomości (budynek biurowy Sadowa)	-	(7 149)
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	1 328	2 202
Różnice kursowe	249	(2 635)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(3)	(2)
Zwiększenie wartości godziwej	5 364	7 022
Na koniec roku	89 396	91 625

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy w Polsce i Rumunii na dzień 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej na odnośny dzień przez spółkę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., niezależnego rzeczoznawcę posiadającego aktualne doświadczenie w wycenie nieruchomości zlokalizowanych w tych krajach.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa była także właścicielem nieruchomości zlokalizowanych na Węgrzech, które podlegały wycenie przez Takarek Ingatlan Zrt (poprzednio *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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	91 625	92 187
Odzyskanie kontroli nad jednostką zależną	1 423	-
Nabycie	2 349	2 202
Zbycie – pozostałe	(11 614)	(7 151)
Niezrealizowana zmiana wartości godziwej	5 364	7 022
Niezrealizowane różnice kursowe	249	(2 635)
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	89 396	91 625

Wartość początkowa nieruchomości inwestycyjnych w Rumunii została wyznaczona przy użyciu metody porównawczej (rynkowej), przez odniesienie do cen sprzedaży notowanych na rynku i zrealizowanych w ostatnim czasie transakcji na warunkach rynkowych. Wartości początkowe nieruchomości zostały skorygowane poprzez zmianę przyjętego okresu realizacji transakcji na zwykłych warunkach pomiędzy zainteresowanymi stronami, w celu ustalenia wartości godziwej odpowiadającej obecnym warunkom rynkowym, co skutkowało obniżeniem wyceny o 50%-60% (w 2018 r.: 55%-60%).

Wycena ustalana jest na podstawie zakładanych okresów realizacji transakcji na zwykłych warunkach trwających 6 miesięcy, tak jak w roku poprzednim, nie zaś 18 miesięcy, tak jak w przypadku dotychczasowych wycen, i uwzględnia czynniki opisane poniżej:

- ograniczony dostęp do finansowania inwestycji deweloperskich w Rumunii,
- niewielka liczba inwestorów zainteresowanych lokowaniem środków w aktywa w Rumunii,
- ograniczanie przez spółki deweloperskie działające na rynku rumuńskim liczby planowanych projektów i ich większe zainteresowanie już zaplanowanymi inwestycjami niż nabywaniem nowych aktywów,
- realizacja przez aktywnych inwestorów strategii oportunistycznych – inwestowanie w nieruchomości sprzedawane przez właścicieli w sytuacji przymusu.

Istnieje ryzyko, że rzeczywista cena sprzedaży tych nieruchomości może się istotnie różnić od wartości zaprezentowanych w sprawozdaniach finansowych.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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:

Wartość nieruchomości Zastosowane metody wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
<p>Metoda dochodowa (Łączna wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2019 r.: 80,9 mln EUR)</p> <p>Wartość godziwą określa się z zastosowaniem metody dochodowej w oparciu o szacunkową wartość czynszów dla danej nieruchomości.</p>	<p>Stopa dyskonta (7,75% - 10,25%)</p> <p>Końcowa stopa zwrotu (7% - 10%)</p> <p>Okresy niewykorzystania powierzchni pod wynajem (9 miesięcy)</p> <p>Czynsz – szacowany indywidualnie dla każdej nieruchomości/każdego typu lokalu (8 EUR/m²–36 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 (Łączna wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2019 r.: 8,5 mln EUR)</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"> ✓ Powierzchnia (5%–10%) ✓ Lokalizacja (5%) ✓ Rabat negocjacyjny (5%–15%) 	<p>Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.</p>

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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 75,5 mln EUR (w 2018 r.: 80,7 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 9,0 mln EUR (w 2018 r.: 10,0 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, które generowały przychody z najmu, wyniosły 4,2 mln EUR (w 2018 r.: 5,5 mln EUR).

Zbycie budynku biurowego Sadowa

W dniu 11 grudnia 2018 r. Grupa dokonała zbycia budynku biurowego Sadowa:

	w tys. EUR
Wpływy ze sprzedaży	9 086
Wartość księgowa sprzedanej nieruchomości	(7 149)
Odpis zobowiązań (dotyczących przyszłych opłat z tytułu użytkowania wieczystego)	432
Zysk ze zbycia nieruchomości Sadowa (nota 5)	2 369

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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.

Przyszłe łączne minimalne wpływy z tytułu płatności leasingowych w ramach niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Do 1 roku	9 293	8 465
Od 1 roku do 5 lat	20 374	19 746
Powyżej 5 lat	2 639	3 494
Ogółem	32 306	31 705

18. Zapasy

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	-	5 144
Nakłady budowlane	-	353
Zakończone inwestycje	1 568	2 314
Zapasy – hotele	1 120	1 147
Na dzień 31 grudnia	2 688	8 958

W trakcie roku na koszty operacyjne w rachunku zysków i strat odniesiono zapasy w wysokości 6,4 mln EUR (w 2018 r.: 10,5 mln EUR). W 2019 r. w rachunku zysków i strat tytułem odwrócenia odpisu aktualizującego wartość zapasów rozpoznano 0,1 mln EUR (w 2018 r.: 0 mln EUR), natomiast tytułem odpisów aktualizujących wartość zapasów rozpoznano 0 mln EUR (w 2018 r.: 0 mln EUR). Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość zapasów ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 0 mln EUR (w 2018 r.: 0,5 mln EUR).

W latach zakończonych 31 grudnia 2019 r. i 2018 r. w kosztach zapasów nie aktywowano żadnych kosztów finansowania zewnętrznego.

Apartamenty Nakielska – umowa sprzedaży

W dniu 31 stycznia 2019 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży inwestycji *Apartamenty Nakielska* za cenę netto 33,5 mln PLN (równowartość ok. 7,8 mln EUR). Wartość księgową inwestycji wynosiła 5,6 mln EUR. W wyniku zamknięcia tej transakcji w dniu 13 maja 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług pomniejszone o: odpis aktualizujący	1 207 (302)	2 840 (1 208)
Należności z tytułu dostaw i usług – netto	905	1 632
Pozostałe należności (w tym podatek)	1 677	1 233
Rozliczenia międzyokresowe czynne	245	223
Na dzień 31 grudnia	2 827	3 088

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

Uznaje się, że wartości bilansowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności zbliżone są do ich wartości godziwej.

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

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Euro	125	113
Polski złoty	2 505	2 480
Węgierski forint	71	253
Rumuński lej	109	230
Pozostałe waluty	17	12
Na dzień 31 grudnia	2 827	3 088

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczenia zgodnie z MSSF 9 do wyceny oczekiwanych strat kredytowych. Na potrzeby wyceny oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług grupowane są według okresu przeterminowania. Podstawą określenia oczekiwanych strat kredytowych są dane historyczne dotyczące spłat i historyczne wielkości strat kredytowych. Dane historyczne są korygowane w zależności od aktualnych i oczekiwanych czynników ryzyka kredytowego. Na tej podstawie utworzono odpis aktualizujący:

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Bieżące i przeterminowane do 3 miesięcy (0% - oczekiwana stopa straty)	905	1 632
Przeterminowane powyżej 3 miesięcy (100% - oczekiwana stopa straty)	302	1 208
Na dzień 31 grudnia	1 207	2 840

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.

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 902	18 743
Lokaty bankowe krótkoterminowe	30 611	5 700
Na dzień 31 grudnia	54 513	24 443
Środki pieniężne prezentowane jako środki pieniężne przeznaczone do sprzedaży (nota 15)	352	-
Na dzień 31 grudnia	54 865	24 443

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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.

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 8,3 mln EUR (w 2018 r.: 8,2 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(946)	(1 189)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(554)	(7 776)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (nota 27a)	(10 802)	(12 737)
Pozostałe zobowiązania	(190)	(131)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 27b)	(240)	(240)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(3 182)	(4 650)
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	(36)	(1 199)
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 27e)	(6 153)	-
Na dzień 31 grudnia	(22 103)	(27 922)
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu (wymagalne w terminie 1–2 lat)	(20)	(2)
Zobowiązania z tytułu leasingu (wymagalne w terminie 3–5 lat)	(62)	(7)
Zobowiązania z tytułu leasingu (wymagalne w terminie powyżej 5 lat)	(10 573)	(1 581)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne w terminie 1–2 lat)	(581)	(564)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne w terminie 3–5 lat)	(1 088)	(949)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne po upływie 5 lat)	(285)	(121)
Na dzień 31 grudnia	(12 611)	(3 224)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(34 714)	(31 146)

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały przychody przyszłych okresów związane z sprzedażą apartamentów. Z uwagi na zakończenie budowy, środki pieniężne wpłacone na rachunki zastrzeżone zostały przekazane podmiotowi zależnemu. Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość przychodów przyszłych okresów związana z nieruchomościami deweloperskimi wyniosła 0,4 mln EUR (2018 r.: 1,4 mln EUR) i zostanie ujęta w rachunku zysków i strat po podpisaniu aktów notarialnych. Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość przychodów przyszłych okresów z tytułu usług hotelowych wyniosła 0,8 mln EUR (2018 r.: 0,7 mln EUR). Zostanie ona ujęta w rachunku zysków i strat po zrealizowaniu tych usług na rzecz gości hotelowych. Oba rodzaje przychodów przyszłych okresów zostaną ujęte w przychodach w terminie 12 miesięcy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. rozpoznano przychody w wysokości 1,7 mln EUR (2018 r.: 13,5 mln EUR), które na koniec poprzedniego roku ujęto jako zobowiązanie z tytułu umowy.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

22. Kredyty bankowe

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 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	(2 726)	(15 058)
Długoterminowe		
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>		
Zabezpieczone	(5 671)	(2 725)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(23 343)	(29 036)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(40 401)	(42 204)
	(69 415)	(73 965)
Ogółem	(72 141)	(89 023)

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

Wartość godziwa zaciągniętych kredytów o zmiennym oprocentowaniu była zbliżona do ich wartości księgowych 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 zmiennych stopach procentowych na koniec roku.

Na dzień bilansowy efektywne stopy procentowe kształtowały się następująco:

		Euro	Złoty
Kredyty bankowe	2019	2,17%-4,65%	3,61%
Kredyty bankowe	2018	1,09%-5%	3,62%

Kredyty bankowe są denominowane w wielu walutach i mają różne oprocentowanie. Struktura walutowa kredytów Grupy (*uwzględniająca saldo kredytu prezentowane w zobowiązaniach przeznaczonych do sprzedaży w nocy 15):

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2019 r.	43 855*	30 350	74 205*
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2018 r.	58 231	30 792	89 023

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Na dzień 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. Grupa nie dysponowała niewykorzystanymi kredytami.

Waluta kredytu	Podstawa naliczania odsetek	W walucie kredytu '000	Saldo		Termin spłaty	Zabezpieczenie
			W EUR	w tys. EUR		
Euro	3M EURIBOR	17 498	17 498		czerwiec 2025	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
PLN	3M WIBOR	129 245	30 350		czerwiec 2025	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	3M EURIBOR	20 984	20 984		Wrzesień 2022	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach oraz przelew na zabezpieczenie wierzytelności
Euro	3M EURIBOR	3 309	3 309		Czerwiec 2021	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	LIBOR 3M	2 064	2 064*		Czerwiec 2026	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych saldach na rachunkach bankowych i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Ogółem			74 205 *			

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

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług	882	1 051
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 091	4 508
Łączna wartość bilansowa aktywów finansowych, na których ustanowiono zabezpieczenie w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banków	4 973	5 559

Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r.

W 2019 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, projekt *Atlas Tower*, *Galeria Platinum Towers*). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 2,8 mln EUR.

W związku z wyłączeniem z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) w pierwszym kwartale 2019 r. kredyt udzielony tej jednostce w łącznej kwocie 12,2 mln EUR został na dzień 31 grudnia 2019 r. wyksięgowany jako kredyt bankowy Grupy ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Projekt *Galeria Platinum Towers* - przedłużenie terminu spłaty kredytu

W dniu 25 stycznia 2018 r. Properpol Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, zawarł z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został przesunięty z 30 czerwca 2018 r. do 30 czerwca 2021 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Podwyższenie kwoty istniejącego kredytu na finansowanie hotelu Hilton

W dniu 7 lutego 2018 r. podmioty zależne Spółki: Mantezja 3 Sp. z o.o. i HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j., zarządzające hotelem *Hilton* w Warszawie, zawarły z Bankiem Pekao S.A. i PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 29 czerwca 2015 r., który pozwolił podmiotom zależnym pozyskać dodatkowe finansowanie w kwocie 3,5 mln EUR na wydatki dotyczące hotelu *Hilton* i inne projekty Atlas.

Kredyt na inwestycję biurową Sadowa – całkowita spłata

W związku ze sprzedażą budynku biurowego *Sadowa*, w dniu 11 grudnia 2018 r. dokonano całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie tej inwestycji, w kwocie 3,6 mln EUR.

Pozostałe kredyty - częściowe spłaty

W 2018 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, budynki biurowe *Atlas Tower* i *Sadowa* oraz *Galeria Platinum Towers*). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 3,2 mln EUR.

23. Pochodne instrumenty finansowe

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne nieprzeznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	(2 042)	(1 359)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(2 042)	(1 359)
<i>Minus część długoterminowa:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	-	-
Część bieżąca	(2 042)	(1 359)

Wartość godziwa instrumentów pochodnych Grupy powiązanych ze stopami procentowymi jest obliczana na podstawie cen publikowanych przez maklerów (poziom 2 hierarchii wartości godziwej).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

24. 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 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Na początek roku	(2 550)	(1 110)
Wpływ zastosowania MSSF 16 (zob. str. 53)	(2 224)	
Zbycie (nota 31)	429	-
Przeniesienie do zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	659	-
Odniesione na rachunek zysków i strat	(934)	(883)
Odniesione na inne całkowite dochody	(1 740)	(583)
Różnice kursowe	(6)	26
Na dzień 31 grudnia	(6 366)	(2 550)

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Straty podatkowe w tys. EUR	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	486	7 517	2 392	10 395
Odniesione na rachunek zysków i strat	248	(1 147)	(499)	(1 398)
Odniesione na inne całkowite dochody	-	100	-	100
Różnice kursowe	(17)	(215)	(67)	(299)
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	717	6 255	1 826	8 798
Odniesione na rachunek zysków i strat	282	741	(242)	781
Odniesione na inne całkowite dochody	-	(12)	-	(12)
Różnice kursowe	8	64	15	87
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	1 007	7 048	1 599	9 654

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Przyspieszona amortyzacja podatkowa i inne pozycje w tys. EUR	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	(8 168)	(3 337)	(11 505)
Odniesienie na rachunek zysków i strat	1 413	(898)	515
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	(683)	(683)
Różnice kursowe	234	91	325
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	(6 521)	(4 827)	(11 348)
Wpływ zastosowania MSSF 16 (zob. str. 61)	-	(2 224)	(2 224)
Odniesione na rachunek zysków i strat	(225)	(1 490)	(1 715)
Odniesione na inne całkowite dochody	-	(1 728)	(1 728)
Zbycie (nota 31)	257	172	429
Różnice kursowe	(57)	(36)	(93)
Przeniesione do zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	-	659	659
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	(6 546)	(9 474)	(16 020)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Kapitał z aktualizacji wyceny do wartości godziwej wykazany w kapitale własnym		
Aktualizacja wyceny rzeczowych aktywów trwałych	(1 722)	(796)
Różnice kursowe rozliczone z kapitałem rezerwowym	(18)	213
	(1 740)	(583)

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

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli Grupa posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego, a aktywa i rezerwa 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 rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w każdym przyszłym okresie, w którym przewiduje się zrealizowanie znaczącej kwoty aktywów lub rozliczenie znaczącej kwoty rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

25. 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 31 grudnia 2018 i 2019 r.	46 852 014	6 268	6 268

W 2007 r. zostało nabytych 3 470 000 akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,01 EUR na akcję i łącznej wartości nominalnej 34 700 EUR. Akcje te były utrzymywane jako akcje własne.

26. Nabycie i zbycie udziałów w jednostkach zależnych oraz inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach

26.1 Nabycie udziałów niekontrolujących w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. nie dokonano żadnych transakcji nabycia udziałów niekontrolujących poza opisanymi w nocie 31.

26.2 Transakcje zbycia jednostek zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r.

W 2019 r. nie miały miejsca transakcje zbycia jednostek zależnych ani udziałów we wspólnych przedsięwzięciach poza opisanymi w nocie 31.

26.3 Nabycie udziałów niekontrolujących w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. nie dokonano żadnych transakcji nabycia udziałów niekontrolujących.

26.4 Transakcje zbycia jednostek zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r.

W 2018 r. nie miały miejsca transakcje zbycia jednostek zależnych ani udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa		
	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	61	61

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,5 mln EUR (w 2018 r.: 2,3 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Spółka nie naliczyła wynagrodzenia za wyniki za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., zgodnie z informacją na str. 35 (za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. wynagrodzenie za wyniki wyniosło 4,1 mln EUR).

Na dzień 31 grudnia 2019 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 10,8 mln EUR (w 2018 r.: 12,7 mln EUR). W 2019 r. AMC tytułem wynagrodzenia otrzymała kwotę 4,4 mln EUR (w 2018 r.: 2,9 mln EUR).

(b) 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 dzień 31 grudnia 2019 r. należności na rzecz byłego współnika mniejszościowego spółki Zielono Sp. z o.o. (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 240 tys. EUR (31 grudnia 2018 r.: 240 tys. EUR). W 2019 r. nie wypłacono żadnych kwot (w 2018 r.: 0 tys. EUR).

(c) W 2018 r. Dyrektor Generalny AMC Ziv Zviel zawarł ostateczną umowę zakupu apartamentu wraz z miejscem parkingowym i komórką lokatorską w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego* o łącznej wartości 46 tys. EUR (z uwzględnieniem otrzymanego upustu w kwocie 40 tys. EUR). Cena sprzedaży została w całości uregulowana w lipcu 2018 r.

(d) W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. Ostateczny termin spłaty pożyczki, ustalony początkowo na 30 stycznia 2017 r., został wydłużony do 30 maja 2018 r. W marcu 2017 r. AEL otrzymała dodatkowo kwotę 3,75 mln EUR, a tym samym kwota pożyczki zwiększyła się do 7,25 mln EUR. We wrześniu i listopadzie 2017 r. AEL dokonała kilku spłat na łączną kwotę 5,3 mln EUR. W maju 2018 r. AEL spłaciła ostatnią transzę w wysokości 1,95 mln EUR. Na dzień 31 grudnia 2018 r. pożyczka została spłacona w całości.

Ponadto 31 stycznia 2017 r. AEL zawarła z Fragiolig umowę opcji, na podstawie której AEL udzieliła Fragiolig opcji nabycia (za pośrednictwem spółek zależnych AEL) całości lub części udziału w spółce zależnej pośrednio HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j. z siedzibą w Warszawie („HPO”). Opcja wygasła z dniem 30 maja 2018 r.

(e) Po wyłączeniu z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) (więcej informacji na ten temat zamieszczono w nocie 31), Grupa posiada zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Felikon Kft. Termin spłaty pożyczki ustalono na dzień 31 grudnia 2020 r., przy czym może on zostać przedłużony do dnia 31 grudnia 2025 r. Na dzień 31 grudnia 2019 r. kwota pozostająca do spłaty przez Grupę wynosiła 6,2 mln EUR.

28. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Z wyjątkiem zdarzeń opisanych w nocie 15 oraz wpływu epidemii COVID-19 na działalność Grupy (zob. str. 16), po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia.

29. Znaczące umowy

Znaczące umowy dotyczące finansowania opisano w nocie 22. Pozostałe umowy znaczące przedstawiono na str. 24.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

30. Pozostałe informacje

30.1 Postępowania sądowe

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 15% kapitałów własnych netto Spółki.

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

30.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2019 r. i 2020 r.

30.3 Gwarancje i poręczenia

Informacje o gwarancjach i poręczeniach przedstawiono w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” na str. 24–25.

30.4 Zobowiązania kapitałowe

Informacje o zobowiązaniach kapitałowych przedstawiono w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” na str. 24.

30.5 Zobowiązanie warunkowe

Rada Dyrektorów Spółki niedawno dokonała przeglądu umowy, w szczególności koncentrując się na sposobie obliczania wynagrodzenia za wyniki. Wątpliwości Rady Dyrektorów wzbudziły następujące kwestie:

- zawarte w umowie postanowienia i definicje dotyczące kalkulacji wynagrodzenia za wyniki są niespójne, co może skutkować różnicami w interpretacji i obliczeniach;
- brak właściwie skonstruowanego mechanizmu naliczania wynagrodzenia za wyniki osiągnięciem wyniku powyżej historycznego maksimum (*high-water mark*) doprowadziło do sytuacji, w której wynagrodzenie za wyniki jest wypłacane kilkakrotnie z tytułu wzrostu wartości aktywów netto w tym samym przedziale (tzn. wynagrodzenie za wyniki wypłacono w związku ze wzrostem wartości aktywów netto, jednak ponieważ wartość aktywów netto spadła w kolejnym okresie, a następnie wzrosła w okresie następującym po nim, wynagrodzenie za wyniki zostało wypłacone ponownie z tytułu tego samego wzrostu wartości aktywów);
- kalkulacja wynagrodzenia za wyniki wydaje się nieproporcjonalna w kontekście intencji umowy o zarządzanie nieruchomościami, która zakłada minimalną stopę zwrotu na poziomie 12%.

Na podstawie wyników przeprowadzonego przeglądu oraz w oparciu o otrzymane porady prawne Rada Dyrektorów uznała, że nie zgadza się z poprzednią interpretacją dotyczącą kalkulacji wynagrodzenia za wyniki oraz podważa zasadność kwot wypłaconych do tej pory oraz naliczonych lecz jeszcze nie zapłaconych przez AEL na rzecz AMC z tytułu wynagrodzenia za wyniki. Wynagrodzenia za wyniki, które zostało naliczone a nie wypłacone wynosi 10,8 mln EUR. Kwota należna AMC może ulec zmianie co jest zależne od rozwiązania sporu. Nie rozpoznano żadnego aktywa z tytułu zmniejszenia tego salda. Zgodnie z powyższym Rada Dyrektorów może zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółki i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres zakończony w grudniu 2019 r. bez ujmowania wynagrodzenia za wyniki za rok 2019. Ponadto Rada Dyrektorów zainicjowała rozmowy z AMC w celu omówienia przedstawionych powyżej kwestii i uzgodnienia mechanizmu zapewniającego strukturę wynagrodzenia, która byłaby uczciwa i odpowiednia dla obu stron, począwszy od roku 2020. Kwota nienaliczonego przez Spółkę wynagrodzenia za wyniki za 2019 r. (przy zastosowaniu historycznej interpretacji metody obliczania tego wynagrodzenia) wynosi 4,0 mln EUR.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

31. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. W 2019 r. nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy poza opisanymi poniżej.

- Z konsolidacji wyłączono jednostkę zależną, nad którą Grupa utraciła kontrolę.

Była to węgierska spółka zależna Felikon Kft, która w dniu 27 lutego 2019 r. otrzymała postanowienie Sądu Gospodarczego w Budapeszcie nakazujące jej przymusowe wyrejestrowanie. Postanowienie sądu rozpoczęło proces likwidacji i wykreślenia Felikon Kft. z rejestru spółek. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. nie wykazano zysku ani straty z tytułu tego zdarzenia. Dodatkowo powstało zobowiązanie w wysokości 6,2 mln EUR (przedstawione w nocie 27e), ponieważ nie podlegało już eliminacji po dekonsolidacji spółki Felikon z Grupy.

	w tys. EUR	w tys. EUR
Wartość godziwa otrzymanej zapłaty		-
Wartość bilansowa aktywów i pasywów jednostki zależnej wyłączonej z konsolidacji:		
- Nieruchomości inwestycyjne	11 611	
- Środki pieniężne	604	
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 063	
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(5 616)	
- Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(429)	
- Wartość kredytów	(12 233)	
Nie rozpoznano zysku ani straty z tytułu wyłączenia spółki Felikon Kft z konsolidacji	-	-

- Konsolidacją objęto jednostkę zależną, nad którą w 2014 r. Grupa utraciła kontrolę.

Jest to polska jednostka zależna Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., wobec której toczy się od 2014 r. bankowe postępowanie egzekucyjne. W następstwie zawarcia umowy oraz częściowego rozliczenia zobowiązań wobec banku spółka została zwolniona z zobowiązań wobec banku i w listopadzie 2019 r. Grupa odzyskała kontrolę nad spółką. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wykazano zysk z tytułu tego zdarzenia.

	w tys. EUR	w tys. EUR
Wartość godziwa przekazanej zapłaty		-
Wartość bilansowa aktywów i pasywów konsolidowanej jednostki zależnej:		
- Nieruchomości inwestycyjne	1 423	
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	328	
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(543)	
Zysk z tytułu konsolidacji Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	1 208	-

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	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	Atlas Projects B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Residential BV	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas HPO BV	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	AEP Sp. z o.o. 2 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 3 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Platinum Towers AEP Sp. z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Sp z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Tower Sp. z o.o. (poprzednio: Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.)	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. Sp.j.	Spółka deweloperska	100%
Polska	HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp.j.	Działalność hotelarska	100%
Polska	Mantezja 3 Sp. z o.o.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.j.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Le Marin Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	La Brea Management Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	CAA Finance Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Atlas Estates (Wilanów) Sp. z o.o. (poprzednia firma: Negros 3 Sp. z o.o.)	Spółka holdingowa	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%
Luksemburg	Gretna SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Gretna Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	HPO SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%

32. Podmiot dominujący najwyższego szczebla oraz podmiot kontrolujący najwyższego szczebla

Podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest RIG Investments Sarl, a podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla (kontrola z tytułu własności) jest p. Ron Izaki.