

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	2
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	3
SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	7
ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	10
1. Informacje ogólne	10
2. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
3. Prezentowane okresy sprawozdawcze	11
4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	11
5. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego i waluta	12
6. Zmiany zasad rachunkowości spowodowane nowymi lub zmienionymi standardami i interpretacjami	12
7. Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie	14
8. Istotne zasady rachunkowości	14
9. Noty objaśniające	25

WYBRANE DANE FINANSOWE

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	17 964	18 021	4 266	4 318
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	371	(8 232)	88	(1 972)
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 169)	(6 416)	(753)	(1 537)
IV. Zysk (strata) netto	(4 039)	(5 280)	(959)	(1 265)
V. Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(4 031)	(5 246)	(957)	(1 257)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6 816)	5 404	(1 619)	1 295
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	18 671	4 613	4 434	1 105
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(12 057)	(8 658)	(2 863)	(2 074)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(202)	1 359	(48)	326
X. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	(0,27)	(0,35)	(0,06)	(0,08)
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
XI. Aktywa razem	262 023	271 737	63 181	66 469
XII. Zobowiązania długoterminowe	53 733	59 667	12 956	14 595
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	38 623	38 364	9 313	9 384
XIV. Kapitał własny	169 667	173 706	40 911	42 490
XV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 668	3 721
XVI. Liczba akcji	15 212 345	15 212 345	15 212 345	15 212 345
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / euro)	11,15	11,42	2,69	2,79

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (z rachunkiem kosztów w wariantcie kalkulacyjnym)			
Wyszczególnienie	Nota Obj.	SCD 2013-01-01 2013-12-31	SCD 2012-01-01 2012-12-31
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	<u>1</u>	17 964	18 021
Koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów	<u>2</u>	(6 069)	(7 403)
ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY		11 895	10 618
Koszty sprzedaży		(623)	(826)
Koszty ogólnego zarządu		(6 809)	(3 946)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY		4 463	5 846
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	<u>3</u>	-	(782)
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD		(14)	9
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	<u>4</u>	(1 928)	(13 171)
Odpis ujemnej / (dodatniej) wartości firmy	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	<u>5</u>	1 028	488
Pozostałe koszty operacyjne	<u>6</u>	(3 178)	(622)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		371	(8 232)
Przychody finansowe	<u>7</u>	242	6 223
Koszty finansowe	<u>8</u>	(3 710)	(4 228)
Udział w zyskach i stratach jednostek rozliczanych metodą praw własności		(72)	(179)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		(3 169)	(6 416)
Podatek dochodowy bieżący	<u>9</u>	-	-
Podatek dochodowy odroczone	<u>9</u>	(870)	1 204
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		(4 039)	(5 212)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej		-	(68)
ZYSK (STRATA) NETTO		(4 039)	(5 280)
Zysk (strata) netto okresu przypadające udziałowcom niekontrolującym		(8)	(34)
Zysk (strata) netto okresu przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		(4 031)	(5 246)
Pozostałe dochody			
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM		-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem		-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU		-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM		(4 039)	(5 280)
w tym przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		(4 031)	(5 246)
w tym przypadające udziałowcom niekontrolującym		(8)	(34)

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy ALTA S.A.

Warszawa, 2014-03-19

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa			
Wyszczególnienie	Nota	SSF	SSF
	Obj.	na dzień 2013-12-31	na dzień 2012-12-31
AKTYWA TRWAŁE		196 503	214 640
Rzeczowe aktywa trwałe	10	1 048	1 940
Nieruchomości inwestycyjne	11	188 696	203 868
Wartości niematerialne i prawne	12	35	53
Akcje i udziały	13	1 679	1 765
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności		1 679	1 765
Należności długoterminowe		-	2
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	14	425	750
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	4 620	6 262
AKTYWA OBROTOWE		56 520	44 597
Projekty inwestycyjne w realizacji	15	50 037	38 550
Materiały, towary, wyroby gotowe	-	-	6
Należności z tytułu dostaw i usług	16	2 266	1 014
Pozostałe należności	16	237	430
Pozostałe aktywa finansowe	17	2 103	2 519
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	1 685	1 887
Rozliczenia międzyokresowe	19	192	191
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	20	9 000	12 500
Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	
Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		9 000	12 500
Aktywa razem :		262 023	271 737

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy ALTA S.A.

Warszawa, 2014-03-19

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa			
Wyszczególnienie	Nota	SSF na dzień 2013-12-31	SSF na dzień 2012-12-31
	Obj.		
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		169 667	173 706
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPISANY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ		169 531	173 562
Kapitał podstawowy	21	15 212	15 212
Kapitał zapasowy z emisji akcji		117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego		131 870	141 730
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego		1 235	1 235
Kapitał z aktualizacji wyceny		739	739
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		(93 017)	(97 631)
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		(4 031)	(5 246)
KAPITAŁ PRZYPISANY UDZIAŁOWCOM NIEKONTROLUJĄCYM		136	144
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		53 733	59 667
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	15 756	16 529
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	22	76	51
- w tym: długoterminowe		76	51
Pozostałe rezerwy	22	93	50
- w tym: długoterminowe		-	5
Oprocentowane kredyty i pożyczki	23	34 073	38 135
Inne zobowiązania finansowe	24	1 887	2 814
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	25	1 848	2 088
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		38 623	38 364
Kredyty i pożyczki		26 351	30 082
Inne zobowiązania finansowe		156	146
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26	3 989	2 411
Pozostałe zobowiązania	26	2 797	3 490
Przychody przyszłych okresów	27	5 330	2 235
Pasywa razem :		262 023	271 737

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy ALTA S.A.

Warszawa, 2014-03-19

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)			
Wyszczególnienie	Nota	RPP	RPP
	Obj.	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(3 169)	(6 416)
Korekty razem		(3 647)	11 820
Udział w wyn.finans.jednostek wycenianych metodą praw własności		(57)	25
Amortyzacja		335	279
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		695	(5 604)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		2 464	2 458
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		1 733	10 278
Zmiana stanu rezerw		(952)	(111)
Zmiana stanu projektów w toku, materiałów i towarów		(10 612)	(5 201)
Zmiana stanu należności		(1 114)	2 785
Zmiana stanu zob.krótkoterm., z wyjątkiem zobowiązań finansowych		(3 291)	(119)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		5 825	3 010
Podatek dochodowy do zwrotu (zapłaty)		661	595
Inne korekty, w tym działalność zaniechana		666	3 425
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(6 816)	5 404
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		-	(49)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		18	(169)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		339	134
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(197)	(1 630)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		17 720	4 004
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		413	-
Wpływy ze sprzedaży instr.kapitał.w jedn.zależnych i stowarzyszonych		-	2 000
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		325	160
Otrzymane odsetki		53	163
Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		18 671	4 613
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Spłaty kredytów i pożyczek		(9 012)	(5 030)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(248)	(160)
Odsetki zapłacone		(2 134)	(2 608)
Inne wydatki finansowe		(663)	(860)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(12 057)	(8 658)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		(202)	1 359
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(202)	1 359
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		1 887	528
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		1 685	1 887

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy ALTA S.A.

Warszawa, 2014-03-19

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypisany akcjonariuszom niekontrolującym	RAZEM KAPITAŁ WŁASNY
Stan na 1 stycznia 2012 r.	15 212	117 523	156 393	1 235	739	307	(112 607)	178 802	65	178 867
Zysk netto za rok obrotowy							(5 246)	(5 246)	(34)	(5 280)
Całkowite dochody razem	15 212	117 523	156 393	1 235	739	307	(117 853)	173 556	31	173 587
Podział wyniku finansowego			(14 663)			(307)	14 969	(1)		(1)
Korekta wyniku lat ubiegłych							7	7		7
Zmiany kapitałów przypadające udziałowcom niekontrolującym								-	113	113
Stan na 31 grudnia 2012 r.	15 212	117 523	141 730	1 235	739	-	(102 877)	173 562	144	173 706
Zysk netto za rok obrotowy							(4 031)	(4 031)		(4 031)
Całkowite dochody razem	15 212	117 523	141 730	1 235	739	-	(106 908)	169 531	144	169 675
Podział wyniku finansowego			(9 860)				9 860	-	(8)	(8)
Zmiany kapitałów przypadające udziałowcom niekontrolującym							-	-		-
Stan na 31 grudnia 2013 r.	15 212	117 523	131 870	1 235	739	-	(97 048)	169 531	136	169 667

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy ALTA S.A.

Warszawa, 2014-03-19

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Za okres 01.01.2013-31.12.2013 lub na dzień 31.12.2013	Działalność kontynuowana			Razem	Działalność niekontynu- owana	Eliminacje	Ogółem
	Nierucho- mości	Sport i rekreacja	Holding		Sprzedana		
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	16 743	1 764	3 803	22 310			22 310
Sprzedaż między segmentami				-		(4 346)	(4 346)
Przychody segmentu ogółem	16 743	1 764	3 803	22 310	-	(4 346)	17 964
Wynik							
Zysk (strata) ze sprzedaży	5 513	213	(1 067)	4 659		(196)	4 463
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	(2 872)	-	1 683	(1 189)		1 175	(14)
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(1 928)	-	-	(1 928)			(1 928)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(832)	(740)	(576)	(2 148)		(2)	(2 150)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(119)	(527)	40	(606)	-	977	371
Wynik na działalności finansowej netto	(3 408)	(87)	568	(2 927)		(541)	(3 468)
w tym odsetki	(2 670)			(2 670)		673	(1 997)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-		(72)	(72)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 527)	(614)	608	(3 533)	-	364	(3 169)
Podatek dochodowy	(710)	(331)	-	(1 041)		171	(870)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(4 237)	(945)	608	(4 574)	-	535	(4 039)
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa trwałe	197 865	670	175 532	374 067		(177 564)	196 503
Aktywa obrotowe	67 986	269	6 715	74 970		(18 450)	56 520
Aktywa ogółem	274 851	939	182 247	458 037	-	(196 014)	262 023
Kapitały własne	167 455	(309)	177 351	344 497		(174 830)	169 667
Zobowiązania długoterminowe	57 486	478	1 884	59 848		(6 115)	53 733
Zobowiązania krótkoterminowe	49 912	770	3 013	53 695		(15 072)	38 623
Zobowiązania i kapitały ogółem	274 853	939	182 248	458 040	-	(196 017)	262 023
Pozostałe informacje dotyczące segmentu							
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNI i nieruchomości	(198)	18	(125)	(305)		126	(179)
Amortyzacja	(130)	(149)	(56)	(335)			(335)

Za okres 01.01.2012-31.12.2012 lub na dzień 31.12.2012	Działalność kontynuowana			Razem	Działalność niekontynu- owana	Eliminacje	Ogółem
	Nierucho- mości	Sport i rekreacja	Holding		Sprzedana		
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	16 734	1 723	2 011	20 468			20 468
Sprzedaż między segmentami				-		(2 447)	(2 447)
Przychody segmentu ogółem	16 734	1 723	2 011	20 468		(2 447)	18 021
Wynik							
Zysk (strata) ze sprzedaży	6 753	131	(1 937)	4 947		899	5 846
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	-	-	(2 385)	(2 385)		1 603	(782)
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	(549)	-	(30 116)	(30 665)		30 674	9
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(13 171)	-	-	(13 171)		-	(13 171)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(59)	25	1 092	1 058		(1 192)	(134)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(7 026)	156	(33 346)	(40 216)		31 984	(8 232)
Wynik na działalności finansowej netto	1 552	(108)	18 759	20 203		(18 208)	1 995
w tym odsetki	(2 387)			(2 387)		-	(2 387)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-		(179)	(179)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(5 474)	48	(14 587)	(20 013)		13 597	(6 416)
Podatek dochodowy	611	(15)	-	596		608	1 204
Wynik na działalności sprzedanej/zaniechanej	-	-	-	-	(105)	37	(68)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(4 863)	33	(14 587)	(19 417)		14 242	(5 280)
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa trwałe	229 223	2 121	177 032	408 376	(105)	(193 631)	214 640
Aktywa obrotowe	50 716	373	2 201	53 290	-	(8 693)	44 597
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	12 500	12 500
Aktywa ogółem	279 939	2 494	179 233	461 666	(105)	(189 824)	271 737
Kapitały własne	171 661	637	176 744	349 042	(105)	(175 231)	173 706
Zobowiązania długoterminowe	65 414	1 400	2 002	68 816	-	(9 149)	59 667
Zobowiązania krótkoterminowe	42 864	457	487	43 808	-	(5 444)	38 364
Zobowiązania i kapitały ogółem	279 939	2 494	179 233	461 666	(105)	(189 824)	271 737
Pozostałe informacje dotyczące segmentu							
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe, WNIPI i nieruchomości	(1 801)	(121)	(51)	(1 973)		125	(1 848)
Amortyzacja	(80)	(133)	(67)	(280)		1	(279)

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje dotyczące Spółki

ALTA S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ALTA.

Spółka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe, na poziomie Grupy Kapitałowej sporządzane jest sprawozdanie skonsolidowane.

ALTA S.A. wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000140076

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Zgodnie ze Statutem podstawowym przedmiotem działania Spółki jest działalność holdingów (PKD 74.15.Z).

W dniu 15 października 2013r. Zarząd ALTA S.A.(dawniej TUP S.A.) otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 10 października 2013r. o rejestracji zmian w Statucie Spółki w zakresie zmiany firmy z dawnej TUP S.A. na obecną ALTA S.A. Zmiana nazwy nastąpiła na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie zmiany Statutu Spółki. Zgodnie z Art. 1 Statutu po zmianie, firma Spółki brzmi: Alta Spółka Akcyjna. Spółka może używać nazwy skróconej ALTA S.A.

1.2. Skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31.12.2013r. i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupę Kapitałową tworzyły następujące podmioty zależne i stowarzyszone z ALTA S.A.

Podmioty zależne

<i>Nazwa i forma prawna</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Kapitał zakładowy zł</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Podmiot dominujący</i>	<i>Udział % w kapitale zakładowym</i>
Chmielowskie Sp. z o.o.	Siewierz	57 110 000	Spółka jest właścicielem nieruchomości na której realizowany jest projekt Siewierz-Jeziorna, budowy zrównoważonego miasta.	ALTA S.A.	96%
				TUP Property S.A.	4%
TUP Property S.A.	Warszawa	26 145 333	Zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych, sprzedaż nieruchomości.	ALTA S.A.	100%
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	Poznań	1 800 000	Spółka celowa, w okresie 2013r. właściciel nieruchomości przeznaczonej na budowę centrum handlowego.	TUP Property S.A.	100%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. w likwidacji	Bydgoszcz	350 000	Spółka celowa powołana z miastem Bydgoszcz do realizacji projektu inwestycyjnego, budowy wielofunkcyjnego obiektu rozrywkowo-handlowego.	TUP Property S.A.	50%
Forest Hill Sp. z o.o.	Warszawa	2 000 000	Spółka celowa, obecnie pełni funkcję dewelopera projektu	ALTA S.A.	100%

			Siewierz-Jeziorna		
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	Środa Wlkp.	1 068 000	Spółka wraz z TUP Property realizowała projekt rewitalizacji obiektu fabryki, zmieniając jej przeznaczenie na mieszkaniowe.	ALTA S.A.	100%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Nieporęt	1 000 000	Spółka celowa, usługi portowe, eventy, regaty, usługi turystyczno-rekreacyjne. Zarządzanie budową miasta Siewierz-Jeziorna.	ALTA S.A.	100%

Podmioty stowarzyszone

Nazwa	Profil działalności	% udziału w głosach na WZ
Duncon Bikes Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	Spółka zajmowała się działalnością w branży rowerowej	46,53%
X-press Couriers Sp. z o.o.	Branża usług kurierskich	21,96%
Powszechna Agencja Informacyjna S.A.	Branża usług internetowych	15,66%

2. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 19 marca 2014r.

3. Prezentowane okresy sprawozdawcze

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ALTA obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2013r. oraz zawiera dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2012r.

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

4.1. Profesjonalny osąd oraz szacunki i założenia

W procesie stosowania przez Grupę zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największy wpływ na wartości wykazane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa. Szacunki i założenia dotyczą poniższych kwestii.

- **Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych**
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie przez Zarząd Grupy w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu dostępnych i możliwych do wykorzystania metod i/lub w oparciu o wyceny wewnętrzne.
- **Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego**
Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.
- **Podział gruntów pod zabudowę na aktywa obrotowe i aktywa trwałe**
Grupa dzieli grunty przeznaczone pod zabudowę na aktywa obrotowe i aktywa trwałe. Podział oparty jest o szacowaną długość cyklu operacyjnego, stan zaawansowania prac i przeznaczenie nieruchomości

5. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego i waluta

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych a wszystkie wartości o ile nie wskazano inaczej podane zostały w tysiącach złotych. Walutą funkcjonalną Grupy Kapitałowej jest złoty polski.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie występują istotne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy Kapitałowej.

Zdaniem Zarządu z uwagi na niewielki udział spółek: Roda Sp. z o.o. w likwidacji, Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. i Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. w likwidacji w kapitale ALTA i Grupy Kapitałowej, poniżej opisane zdarzenia nie wpływają na ryzyko kontynuacji działalności dla ALTA S.A. i jej Grupy Kapitałowej:

- Spółka Roda w likwidacji (od 2011r.) prowadzi na zlecenie Spółki TUP Property prace związane z rewitalizacją nieruchomości położonej w Środzie Wielkopolskiej, dlatego jej działalność prezentowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako kontynuowana.
- Wobec braku porozumienia ze strony Gminy Nieporęt ze Spółką Port Jachtowy Nieporęt oraz wygaśnięciu w dniu 31.10.2013r. umowy najmu terenu portu, działalność Spółki zostanie przeniesiona do Siewierza, nad Zalew Przeczycko-Siewierski, gdzie Chmielowskie Sp. z o.o. realizuje projekt budowy dzielnicy Siewierz-Jeziorna.
- W dniu 11.12.2013r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. podjęło uchwałę o rozwiązaniu Spółki z dniem 31.12.2013r. Z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia realizacji wspólnego przedsięwzięcia z Miastem Bydgoszcz, ALTA S.A. (wspólnik Spółki) nie podjęła się realizacji projektu inwestycyjnego.
- Zidentyfikowane w poprzednich okresach ryzyko płynności wskazujące na niepewność kontynuacji działalności spółek ALTA, TUP Property i Chmielowskie jest monitorowane i minimalizowane. Nie występuje ryzyko w związku z terminem wymagalności w dniu 31.12.2014r. kredytu zaciągniętego przez TUP Property S.A. w Banku Zachodnim WBK. Zdaniem Zarządu nowa strategia stanowi eliminację ww. ryzyka w istotnym stopniu i z dużym prawdopodobieństwem w najbliższej przyszłości, jednak pewności takiej nie ma.

5.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF. Na dzień bilansowy, biorąc pod uwagę prowadzoną działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę Kapitałową zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF które weszły w życie a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

6. Zmiany zasad rachunkowości spowodowane nowymi lub zmienionymi standardami i interpretacjami

Grupa Kapitałowa przyjęła następujące nowe standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej:

Nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje, które zostały przyjęte przez Unię Europejską („UE”):

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później),

- MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później),
- MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później),
- MSSF 13 „Wycena według wartości godziwej” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później),
- MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” (wersja z 2011 roku) (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później),
- MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” (wersja z 2011 roku) (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów” (ma zastosowanie od 1 lipca 2012 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później),
- KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku lub później),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów” (ma zastosowanie od 1 stycznia 2012 roku lub później - w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy” (ma zastosowanie od 1 lipca 2011 roku lub później- w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe” (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później).

Wprowadzenie ww standardów i interpretacji nie miało wpływu na sytuację finansową i wyniki Grupy kapitałowej.

Grupa Kapitałowa nie przyjęła żadnych innych standardów, interpretacji i zmian. Które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie.

7. Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie

Nazwa standardu	Tytuł	Oczekuje na zatwierdzenia (wg raportu EFRAG)
MSSF 9 z późn. zmianami	Instrumenty finansowe	Nie określono terminu
Zmiany do MSR 19	Programy określonych świadczeń: składki pracownicze	Q2 2014r.
Zmiany do MSR 36	Ujawnianie wartości odzyskiwanej aktywów niefinansowych	Q4 2013r.
Zmiany do MSR 39	Nowacja instrumentów pochodnych i dalsze stosowanie rachunkowości zabezpieczeń	Q4 2013r.
Interpretacja KIMSF 21	Opłaty publiczne	Q2 2014r.

Spółka ALTA i Grupa Kapitałowa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie standardów, co do których miała możliwość zastosowania ich najpóźniej z dniem 1 stycznia 2014r., lub interpretacji czy zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Według szacunków Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej, wyżej wymienione standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

Nowe standardy zostaną wprowadzone w dacie ich obowiązywania.

8. Istotne zasady rachunkowości

→ Podstawa konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe ALTA S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

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

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

→ Rzeczowe aktywa trwałe

Wartość początkowa rzeczowych aktywów trwałych (środków trwałych) ustalana jest na poziomie ceny nabycia powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem

składnika majątku do stanu zdatnego do używania. Koszty poniesione po dacie oddania rzeczowego aktywa trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia. Koszty finansowania zewnętrznego stanowią część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, jeżeli można je bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika rzeczowych aktywów trwałych oraz jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że przyniosą one spółce korzyści ekonomiczne.

Na dzień bilansowy, rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Odpisów amortyzacyjnych w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym dokonuje się metodą liniową. Rzeczowe aktywa trwałe są amortyzowane przez określony z góry przewidywany czas ich używania, weryfikowany corocznie.

Okresowej weryfikacji podlega również wartość rzeczowych aktywów trwałych, pod kątem jej ewentualnego obniżenia, w wyniku zdarzeń lub zmian w otoczeniu bądź wewnątrz samych spółek, mogących powodować obniżenie wartości tych aktywów poniżej jej aktualnej wartości księgowej.

Na potrzeby rachunkowości MSSF stosuje się odpisywanie wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych przez okres ekonomicznej przydatności tych aktywów.

W sporadycznych przypadkach, kierując się zasadą istotności, o ile cena nabycia aktywa nie przekracza 1 000 złotych polityka rachunkowości zezwala na jednorazową amortyzację rzeczowego aktywa trwałego lub nie zaliczanie składnika majątku do aktywów trwałych a zaliczenie wydatku jako koszt okresu.

Dla celów podatkowych stosuje się odrębne tabele amortyzacyjne.

Polityka rachunkowości ALTA i Grupy Kapitałowej wymaga dokonywania amortyzacji liniowej od rzeczowych aktywów trwałych niskocennych, wtedy gdy zachodzą łącznie następujące okoliczności:

- jednorazowo są nabywane znaczne ilości środków trwałych, których cena jednostkowa nie przekracza ustalonej kwoty granicznej, lecz ich łączna wartość jest znaczna;
- stanowią one zespół jednorodnych lub (i) współpracujących ze sobą środków trwałych, a ich zakup wiąże się z realizacją dużego przedsięwzięcia inwestycyjnego, mającego funkcjonować co najmniej przez okres normatywnej amortyzacji, przewidzianej dla danej grupy środków trwałych w przepisach podatkowych;
- są środkami trwałymi o wysokiej jakości i niezawodności.

Środki trwałe w budowie – na dzień bilansowy wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

→ *Nieruchomości inwestycyjne*

Nieruchomości wyceniane są wg modelu opartego o wycenę w wartościach godziwych zgodnie z przepisami § 33-52 MSR 40. Wartości godziwe nieruchomości niepracujących ustalane są według wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Wartości godziwe nieruchomości przynoszących dochód ustalane są na koniec każdego kwartału. Skutki przeszacowania do wartości godziwych podlegają ujęciu w wyniku roku obrotowego.

Preferowaną metodą wyceny, zgodnie z MSR 40 §45, jest wycena metodą porównań rynkowych.

Przy braku aktualnych cen pochodzących z aktywnego rynku podmiot stosuje wycenę metodą dochodową wg wzoru kapitalizacji prostej biorąc jako podstawę obliczenia następujące parametry:

$$W = D \times Wk \quad \text{lub} \quad \frac{D}{R}$$

gdzie: W – wartość
D – dochód z nieruchomości (przychody minus koszty)
Wk – współczynnik kapitalizacji, R – stopa kapitalizacji

Do sporządzenia wyceny wykorzystywana jest projekcja przepływu środków pieniężnych z nieruchomości zdyskontowana współczynnikiem dyskonta wynikającym z aktualnych warunków rynkowych i warunków konkretnej nieruchomości. Jako parametry wyjściowe wyceny przyjęto:

- a) strumień przychodów z najmu wynikający z umów najmu obowiązujących na dzień wyceny
- b) rezerwę na przewidywane koszty remontów oraz zarządzania nieruchomościami w wysokości 2% przychodu
- c) współczynnik dyskonta indywidualnie dobrany dla każdej nieruchomości:
 - od 7,80% do 14,11% dla nieruchomości o przeznaczeniu handlowym i logistycznym oraz biurowym.

Dla każdej nieruchomości określa się jej cechy indywidualne na podstawie pięciu kryteriów:

- położenie, dostęp i ekspozycja,
- standard, funkcjonalność, stan techniczny i wiek,
- konkurencyjność na rynku lokalnym,
- najemcy i warunki wynikające z umów najmu,
- ponadprzeciętna ilość powierzchni nie wynajętych.

Powyższe cechy nieruchomości ocenia się w skali pięciostopniowej przez porównanie z innymi podobnymi nieruchomościami na danym rynku lokalnym. Cechy te są podstawą do określenia indywidualnej stopy kapitalizacji przez skorygowanie stopy średniej określonej dla danego rynku lokalnego.

W przypadku nieruchomości, gdzie zawarte umowy najmu określają przychód denominowany w euro, został on przeliczany na złote po średnim kursie NBP ogłoszonym na dzień bilansowy. W przypadku obiektów, które pozostają tymczasowo nie wynajęte przyjęto średnie stawki czynszu za m², obowiązujące na danej lokalizacji, w celu ustalenia przychodu, który mógłby być generowany przez te powierzchnie, przy czym koszty nie wynajętych powierzchni ponoszone przez Spółkę zostały ustalone proporcjonalnie do udziału powierzchni nie wynajętych w stosunku do powierzchni użytkowych według wielkości rzeczywistych.

Wyliczony w powyższy sposób dochód podzielono przez stopę kapitalizacji, która została określona w oparciu o minimalną i maksymalną rynkową stopę kapitalizacji na podstawie odnotowanych transakcji oraz trendów rynkowych przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości.

Wpływ na wynik z przeszacowania nieruchomości na dzień 31.12.2013r. miał głównie kurs euro.

Nieruchomości niepracujące co do zasady wyceniane są raz do roku, na zlecenie Spółki, zgodnie z polityką rachunkowości. Wycena przeprowadzana jest na potrzeby księgowe, w wartości godziwej i ujmowana jest w wyniku finansowym Spółki.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości

inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Zmiana prezentacji poszczególnych aktywów do i z nieruchomości inwestycyjnych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania.

Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany jest przez właściciela (Grupę) to Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia nieruchomości z projektów inwestycyjnych w realizacji do nieruchomości inwestycyjnych, różnica między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do projektów inwestycyjnych w realizacji dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez rozpoczęcie dostosowywania danej nieruchomości do budowy i sprzedaży.

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

Grunty, których przyszłe przeznaczenie pozostaje na dany dzień bilansowy nieokreślone są klasyfikowane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne.

→ *Wartości niematerialne*

Wyceniane i amortyzowane są w sposób analogiczny do rzeczowych aktywów trwałych. Najistotniejsza różnica dotyczy braku możliwości zwiększania wartości początkowej o kwoty ulepszenia wartości niematerialnej i prawnej, chyba, że nakłady takie umożliwią generowanie przez składnik przyszłych korzyści ekonomicznych przewyższających korzyści pierwotnie szacowane.

→ *Wartość firmy*

Wartość firmy stanowi różnicę między ceną nabycia określonej jednostki lub zorganizowanej jej części a niższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto. Tak określona wartość firmy odzwierciedla ekonomiczna wartość czynników nie ujawnionych w wartości godziwej aktywów netto jak: czynnik ludzki, marka i znak firmy, rynek odbiorców, wartość technologii itp. i podlega co najmniej raz do roku testowi na utratę wartości a ewentualne odpisy wartości obciążają wynik okresu.

Jeżeli cena nabycia jednostki lub zorganizowanej jej części jest niższa od wartości godziwej przejętych aktywów netto, to różnica stanowi ujemną wartość firmy. Rozpoznana ujemna wartość firmy jest kwalifikowana w całości jako zysk okresu.

→ *Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych*

Jako najlepsze odzwierciedlenie wartości godziwej dla akcji i udziałów Grupa uznaje ceny notowane na aktywnym rynku. Jeśli nie istnieje aktywny rynek dla danego instrumentu, ustala się wartość godziwą przy zastosowaniu technik wyceny. Ponieważ akcje i udziały w jednostkach powiązanych nie są notowane na aktywnych rynkach, spółka ALTA ustala wartość godziwą za pomocą przyjętych technik wyceny. Spółka dominująca za oszacowanie wartości godziwej przyjmuje wartość kapitałów własnych jednostek powiązanych wyznaczoną na podstawie metody skorygowanych aktywów netto lub metody dochodowej poprzez dyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych. W uzasadnionych przypadkach za najlepsze przybliżenie wartości godziwej przyjmuje się cenę nabycia.

Metoda skorygowanych aktywów netto, podobnie jak inne majątkowe metody wyceny, koncentruje się na majątku przedsiębiorstwa i przyjmuje go za podstawę określenia wartości. Wartość kapitału własnego jest wyznaczona przez wartość majątku, czyli aktywów, pomniejszonych o sumę zobowiązań pieniężnych. Wycena firmy metodą skorygowanej wartości aktywów netto polega na

ustaleniu na podstawie aktualnych zapisów w sprawozdaniach finansowych (sprawozdaniu z sytuacji finansowej) wartości aktywów wycenianego przedsiębiorstwa i ich zweryfikowaniu o składniki majątkowe wymagające korekty ich wartości, a następnie pomniejszeniu tak skalkulowanych aktywów o wielkość kapitałów obcych zaangażowanych w finansowanie działalności firmy, również uprzednio skorygowanych do wartości godziwej.

Dochodowe metody wyceny wiążą wartość przedsiębiorstwa ze strumieniem generowanych przepływów gotówki. Wśród metod dochodowych, można wskazać trzy grupy metod: FCFE, FCFF i APV. Przeprowadzając wycenę opartą na zdyskontowanych strumieniach gotówki, należy dokonać rzetelnych prognoz przychodów, kosztów, nakładów inwestycyjnych, kapitału obrotowego netto oraz źródeł finansowania majątku. Wycena kapitału własnego danej spółki metodą dochodową polega na zdyskontowaniu do wartości bieżącej odpowiedniego przepływu pieniężnego wygenerowanego przez przedsiębiorstwo oraz w razie konieczności dokonania korekty o zadłużenie netto, a także z tytułu płynności oraz premii za kontrolę.

→ *Aktywa finansowe i utrata wartości*

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez sprawozdanie z całkowitych dochodów (SCD)
- Pożyczki i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to notowane na aktywnym rynku aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
- spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez SCD jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

- jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:
 - nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,
 - częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie,
 - instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,
- został zgodnie z MSR 39 zakwalifikowany do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez SCD są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako pozostałe przychody lub koszty operacyjne. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez SCD. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub jest rzeczą oczywistą bez przeprowadzania lub po pobieżnej analizie, że gdyby podobny

hybrydowy instrument byłby najpierw rozważany, to oddzielenie wbudowanego instrumentu pochodnego byłoby zabronione. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez SCD, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność w zakresie ujmowania lub wyceny (niedopasowanie księgowe); lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób) a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony ujmuje się w innych całkowitych dochodach. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości ujmuje się jako koszt finansowy. Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty ze sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy następuje utrata kontroli nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

→ *Wycena aktywów według wartości godziwej*

Grupa wycenia posiadane aktywa do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa jest to cena składnika aktywów, za jaką mógłby on zostać wymieniony, a zobowiązania uregulowane, na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi nie powiązаныmi ze sobą stronami. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienie zobowiązania odbywa się albo:

- na rynku głównym dla danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo
- w przypadku braku rynku głównego, na najkorzystniejszym rynku dla tego składnika aktywów lub zobowiązania.

Główny lub najkorzystniejszy rynek musi być dostępny dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy wycenie aktywów i zobowiązań kierują się swoim najlepszym interesem gospodarczym. Wycena wartości godziwej aktywów niefinansowych bierze pod uwagę zdolność uczestnika rynku do generowania korzyści ekonomicznych poprzez wykorzystanie składnika aktywów w najkorzystniejszy sposób lub sprzedanie go innemu uczestnikowi rynku, który wykorzysta ten składnik aktywów w najkorzystniejszy sposób.

Ustalenie wartości godziwej odnosi się do konkretnego składnika aktywów lub zobowiązania. Zatem przy ustalaniu wartości godziwej jednostka uwzględnia cechy składnika aktywów lub zobowiązania, jeżeli uczestnicy rynku uwzględniliby takie cechy przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania na dzień wyceny. Cechy te obejmują na przykład:

- stan i lokalizację składnika aktywów oraz
- ewentualne ograniczenia dotyczące sprzedaży lub użycia składnika aktywów.

Grupa wykorzystuje techniki wyceny wartości godziwej odpowiednie do sytuacji i dla których odpowiednie dane są dostępne. Maksymalizuje się wykorzystanie obserwowalnych danych wejściowych, a minimalizuje wykorzystanie nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa, których wartość godziwa jest mierzona lub ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej, opisaną jak poniżej, na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny wartości godziwej jako całości:

- poziom 1 — ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- poziom 2 — dane wejściowe inne niż ceny notowane ujęte na poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- poziom 3 — dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

W przypadku aktywów, które są rozpoznawane w sprawozdaniu finansowym w sposób cykliczny Grupa określa, czy miały miejsce przejścia pomiędzy poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji (na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych istotnych dla ogólnej wyceny wartości godziwej) na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

→ *Utrata wartości aktywów finansowych*

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

→ *Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu*

Grupa ALTA wyceniając swoje udziały poniżej ich wartości, dokonuje odpisu na pożyczkach udzielonych poszczególnym spółkom.

Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie – aktywa te nie są wyceniane na aktywnym rynku - oprocentowane są zmienną stopą procentową i nie są narażone na ryzyko walutowe, stąd też odchylenie wartości godziwej od zamortyzowanego kosztu może wynikać jedynie z ryzyka kredytowego, którym są one obciążone. W przypadku znaczącego wzrostu ryzyka kredytowego Zarząd Spółki i Grupy Kapitałowej tworzy odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek.

Na ryzyko kredytowe i stopy procentowej narażone są instrumenty finansowe które odnoszą się do pożyczek udzielonych spółkom zależnym i stowarzyszonym.

→ *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w zysku lub stracie, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przekwalifikowana do zysku lub straty. Nie można ujmować w zysku lub stracie odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w zysku lub stracie, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w zysku lub stracie.

→ Projekty inwestycyjne w realizacji

Projekty inwestycyjne w realizacji są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Możliwą do uzyskania ceną sprzedaży netto jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Grupa ujmuje w ramach projektów inwestycyjnych w realizacji koszty budowy nieruchomości mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż. Następujące koszty podlegają kapitalizacji: grunty i związane z nimi koszty, infrastruktura, usługi doradcze związane z budową i nabyciem (kapitalizacja tych kosztów następuje od momentu podjęcia decyzji o realizacji projektu), koszty budowy, koszty zarządzania projektem, koszty usług architektonicznych i projektowych. Projekty inwestycyjne w realizacji obejmują również skapitalizowane koszty finansowania

Cykl operacyjny projektu rozpoczyna się od prac projektowych, poprzez uzyskanie wszelkich niezbędnych zezwoleń, budowę, a kończy sprzedażą.

→ *Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą - odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych należności, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odrębną pozycję.

Odpisy aktualizujące wartość należności są dokonywane z uwzględnieniem rodzaju należności:

- należności sporne (wobec których wszczęto postępowanie sądowe oraz należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości) – dokonywane są odpisy aktualizujące w pełnej wysokości należności,
- należności wątpliwe od odbiorców (o okresie przeterminowania powyżej 6 miesięcy) – dokonywana jest szczegółowa analiza sytuacji finansowej klienta i w razie uzasadnionych obaw utraty należności, tworzony jest odpis w wysokości do 100% kwoty zadłużenia,
- należności pozostałe – odpisy aktualizujące są tworzone w oparciu o indywidualną analizę i ocenę sytuacji oraz ryzyka poniesienia straty.

→ *Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych*

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

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

→ *Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki*

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki. Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, i pożyczki są wyceniane według

zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu amortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z zobowiązaniem. Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

→ *Umowy gwarancji finansowych*

Umową gwarancji finansowych jest umowa zobowiązująca jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie zgodnie z pierwotnymi lub zmienionymi warunkami instrumentu dłużnego. W momencie początkowego ujęcia gwarancje finansowe wycenia się według wartości godziwej, powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio związane z ich udzieleniem. Po początkowym ujęciu gwarancje finansowe wycenia się według wartości wyższej z: (i) wartości ustalonej zgodnie z MSR 37; oraz (ii) wartości początkowej pomniejszonej, w odpowiednich przypadkach, o skumulowane odpisy amortyzacyjne ujęte zgodnie z MSR 18.

Udzielone przez Spółki z Grupy Kapitałowej gwarancje finansowe zostały przedstawione w punkcie 9.31.1. i 9.31.2 niniejszego sprawozdania finansowego.

→ *Zobowiązania*

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według amortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Grupa wyłącza ze swojego sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygaśło - to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaśł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstająca z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w zysku lub stracie.

Pozostałe zobowiązania obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone

poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

→ *Rezerwy*

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie Kapitałowej ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

→ *Przychody*

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów zostały przekazane nabywcy.

Przychody z usług budowlanych są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania prac w przypadku, gdy wynik na kontrakcie można ustalić w sposób wiarygodny. Stopień zaawansowania prac jest ustalany jako udział kosztów poniesionych celem realizacji zlecenia do planowanych kosztów całkowitych. Jeżeli wyniku umowy nie można określić w sposób wiarygodny, wówczas przychody dotyczące tej umowy ujmowane są tylko do wysokości poniesionych kosztów, których odzyskanie jest prawdopodobne.

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

→ *Podatki*

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

Podatek odroczony

Podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg i strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana czterokrotnie w ciągu roku, na koniec każdego kwartału i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich przejściowych różnic, które spowodują w przyszłości zwiększenia podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) prawnie lub faktycznie obowiązujące na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Na podstawie par 39 i 40 MSR 12 Spółka dominująca i Grupa szacuje wartość rezerwy na podatek dochodowy w wysokości możliwych do realizacji aktywów na podatek odroczony.

Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

→ *Zysk netto na akcję*

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

→ *Przeliczanie pozycji wyrażonej w walucie obcej*

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

EUR	31.12.2013	31.12.2012
	4,1472	4,0882

→ *Segmenty operacyjne*

Bieżąca działalność Grupy jest co do zasady jednorodna i polega aktualnie głównie na realizacji zadań z branży nieruchomościowej. Segmenty operacyjne zostały utworzone na poziomie poszczególnych spółek celowych. Z uwagi na to, że działalność spółek prowadzona jest na terenie Polski odstąpiono od prezentowania podziału geograficznego. Odbiorcy usług świadczonych przez Spółki z Grupy są zdywersyfikowani a w strukturze przychodów nie występują podmioty dominujące.

Segmenty operacyjne działalności Spółek z Grupy Kapitałowej rozpatrywane są zgodnie z MSSF 8. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres 12 miesięcy 2013r. wyróżniono następujące segmenty działalności:

- segment nieruchomościowy – dotyczy spółek: TUP Property, Chmielowskie, Centrum Handlowe Bażanty, Kino-Centrum Fordon, Roda w likwidacji, Forest Hill
- segment holding – dotyczy spółki ALTA
- segment sport i rekreacja – dotyczy spółki Port Jachtowy Nieporęt

Informacje finansowe dotyczące poszczególnych segmentów działalności zaprezentowano punkcie „segmenty działalności” na str. 8 niniejszego sprawozdania finansowego.

9. Noty objaśniające

9.1. Przychody ze sprzedaży

1.1 - Przychody ze sprzedaży	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Przychody ze sprzedaży produktów	412	433
Przychody ze sprzedaży usług	17 537	17 554
Przychody ze sprzedaży towarów	15	34
RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	17 964	18 021

9.2. Koszty według rodzajów

2.1 - Koszty według rodzaju	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Amortyzacja	(335)	(279)
Zużycie materiałów i energii	(2 183)	(2 356)
Usługi obce	(4 127)	(5 373)
Podatki i opłaty	(1 391)	(1 465)
Wynagrodzenia	(3 724)	(2 518)
Świadczenia na rzecz pracowników	(740)	(722)
Pozostałe koszty rodzajowe	(351)	(274)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(650)	(42)
RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	(13 501)	(13 029)
Zmiana stanu produktów	-	854
RAZEM KOSZTY OPERACYJNE	(13 501)	(12 175)

9.3. Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych

W 2013r. nie miały miejsca transakcje sprzedaży akcji i udziałów spółek z Grupy Kapitałowej.

W dniu 5 lipca 2012r. ALTA S.A. zawarła umowę sprzedaży 29 332 udziałów spółki stanowiących 50,11% kapitału zakładowego X-press Couriers.

Po realizacji transakcji oraz uwzględnieniu podwyższenia kapitału zakładowego i zapasowego X-press Couriers, ALTA S.A. posiada 12 854 udziały stanowiące 21,96% kapitału zakładowego i głosów na

Zgromadzeniu Wspólników X-press Couriers. Na dzień bilansowy udziały X-press Couriers wyceniane są metodą praw własności.

9.4. Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych

4.1. Wynik na zbyciu i przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych	(224)	(197)
Grunty	(224)	(197)
Wynik na przeszacowaniu nieruchomości inwestycyjnych	(1 704)	(12 974)
Biurowe	2 800	(3 748)
Logistyczne	(4 220)	(1 823)
Handlowe	2 766	(7 121)
Grunty	(3 050)	(282)
RAZEM WYNIK	(1 928)	(13 171)

9.5. Pozostałe przychody

5.1. Pozostałe przychody operacyjne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	7	133
Rozwiązanie rezerw	18	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących, w tym:	340	275
- rzeczowych aktywów trwałych	-	19
- wartości niematerialnych i prawnych	-	2
- należności z tytułu dostaw i usług	340	69
- projektów inwestycyjnych w realizacji	-	185
Przychody z refaktur kosztów	59	-
Otrzymane odszkodowania	22	3
Zwrot nadpłaconych podatków	53	-
Otrzymane odszkodowania	503	56
Inne	26	21
RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	1 028	488

9.6. Pozostałe koszty

6.1. Pozostałe koszty operacyjne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(667)	(342)
Zawiązanie rezerw	(1)	-
Utworzenie odpisów aktualizujących, w tym:	(1 451)	(105)
- rzeczowych aktywów trwałych	(584)	-
- wartości niematerialnych i prawnych	(4)	-
- należności z tytułu dostaw i usług	(153)	(3)
- projektów inwestycyjnych w realizacji	(676)	(79)
- innych aktywów	(34)	(23)
Odpisane należności nieściągalne	-	(8)
Darowizny	(37)	(29)
Niezawinione niedobory i szkody	(11)	-
Wyplacone odszkodowania	(889)	-
Inne	(122)	(138)
RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	(3 178)	(622)

9.7. Przychody finansowe

7.1 - Przychody finansowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Odsetki zarachowane	211	378
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	5 788
Wzrost udziału w kapitale własnym jednostek zależnych	-	4
Przychody z udzielonych gwarancji	-	53
Pozostałe	31	-
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	242	6 223

9.8. Koszty finansowe

8.1 Koszty finansowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Odsetki naliczone	(2 208)	(2 765)
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	(1 043)	2
Prowizje od kredytów	(353)	(152)
Strata ze zbycia należności	-	-
Koszty IRS	(105)	(796)
Wycena IRS	-	(512)
Pozostałe	(1)	(5)
RAZEM KOSZTY FINANSOWE	(3 710)	(4 228)

9.9. Podatek dochodowy

9.1 - Podatek dochodowy - wyjaśnienie różnic między podatkiem obliczonym według stawki obowiązującej a podatkiem wykazanym	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM	(3 169)	(6 416)
Podatek dochodowy według stawki obowiązującej w okresie (19%)	602	1 219
Podatek od różnic trwałych między zyskiem bilansowym a podstawą opodatkowania	(1 359)	2 198
Podatek z tytułu kosztów stanowiących trwałą różnicę	(1 431)	(727)
Podatek z tytułu przychodów stanowiących trwałą różnicę	75	2 925
Strata lat ubiegłych	(3)	-
Podatek od różnic przejściowych nie uwzględnionych przy obliczaniu odroczonego podatku dochodowego	(113)	(2 213)
Nie utworzone rezerwy na ODPD	(76)	(1 576)
Wynagrodzenia wypłacone z lata poprzednie	596	-
Odsetki zapłacone za lata poprzednie	-	150
Strata lat ubiegłych	-	686
Inne nie utworzone rezerwy	42	(531)
Nie ujęte aktywa na ODPD	(488)	-
Pozostałe różnice przejściowe nie uwzględnione w kalkulacji podatku dochodowego	(632)	(942)
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu finansowym	(870)	1 204
Efektywna stopa opodatkowania	27,5%	-18,8%

W pozycji podatek dochodowy sprawozdania z całkowitych dochodów zaprezentowano skumulowaną wartość bieżącego podatku, stanowiącego zobowiązanie budżetowe oraz wartość podatku jaki zostanie zapłacony w przyszłości, jeśli zyski wykazane w ujęciu bilansowym zostaną zrealizowane w ujęciu prawa podatkowego.

9.2 - Odroczone podatek dochodowy	Okres bieżący 31.12.2013		Okres porównywany 31.12.2012	
	Stan na dzień 31.12.2013	Wpływ na wynik 31.12.2013	Stan na dzień 31.12.2012	Wpływ na wynik 31.12.2012
Aktywa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
Odpisy aktualizujące i przeszacowanie aktywów finansowych (długoterminowe)	-	-	-	-
Odsetki	60	(5)	65	(104)
Odpisy aktualizujące należności	1	(226)	226	-
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	57	22	34	(11)
Nie wypłacone wynagrodzenia i ZUS	-	-	-	(5)
Strata podatkowa	3 208	(2 059)	4 820	(74)
Wycena bilansowa środków pieniężnych	463	120	343	343
Wycena zobowiązań	-	(16)	4	(1 524)
Wycena IRS	104	(97)	404	291
Środki trwałe i WNiP	57	(9)	66	(9)
Niezrealizowane marże na transakcjach wewnątrzgrupowych	378	122	4	(262)
Pozostałe	292	(173)	296	(169)
AKTYWO Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	4 620	(2 321)	6 262	(1 524)
Rezerwa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
Przeszacowanie aktywów finansowych	-	(2)	2	2
Naliczone, nie otrzymane odsetki	400	(75)	293	45
Wycena bilansowa środków pieniężnych	-	-	-	16
Amortyzacja podatkowa	9	(2)	8	(8)
Leasing	-	25	25	(3)
Wycena roczna nieruchomości inwestycyjnych	15 347	1 486	16 182	2 006
Wycena zobowiązań	-	-	-	686
Odsetki od pożyczek	-	14	14	(14)
Pozostałe	-	5	5	(2)
REZERWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	15 756	1 451	16 529	2 728

9.10. Rzeczowe aktywa trwałe

10.1 - Rzeczowe aktywa trwałe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Budynki i budowle	38	537
Urządzenia techniczne i maszyny	129	223
Środki transportu	241	922
Pozostałe środki trwałe	594	189
Środki trwałe w budowie	46	69
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE RAZEM:	1 048	1 940

10.2 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	Grunty	Prawo wieczystego użytkowania	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	-	-	3 322	1 220	1 290	1 000	69	6 901
Nabycia bezpośrednie	-	-	-	-	137	546	46	729
Reklasyfikacje	-	-	(7)	-	-	6	-	(1)
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	-	(33)	(14)	(923)	(4)	-	(974)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	-	(1 643)	(200)	-	(54)	(69)	(1 966)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	-	-	1 639	1 006	504	1 494	46	4 689
Wartość umorzenia na początek okresu	-	-	2 618	775	307	778	-	4 478
Zwiększenie amortyzacji za okres	-	-	22	59	116	123	-	320
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	-	(33)	(11)	-	(3)	-	(47)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	-	(1 162)	(146)	(160)	-	-	(1 468)
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	-	1 445	677	263	898	-	3 283
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	167	222	61	33	-	483
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	-	(11)	(22)	(61)	(31)	-	(125)
Rozwiązanie odpisów	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	-	156	200	-	2	-	358
Wartość netto na koniec okresu	-	-	38	129	241	594	46	1 048

10.3 - Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	Grunty	Prawo wieczystego użytkowania	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	-	-	3 130	1 715	1 418	1 419	133	7 815
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	-	-	76	-	-	80	(156)	-
Nabycia bezpośrednie	-	-	153	326	472	(19)	97	1 029
Reklasyfikacje	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	-	(37)	(28)	(322)	(140)	(5)	(532)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie na środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	(793)	(278)	(340)	-	(1 411)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	-	-	3 322	1 220	1 290	1 000	69	6 901
Wartość umorzenia na początek okresu	-	-	2 583	1 394	569	1 065	-	5 611
Zwiększenie amortyzacji za okres	-	-	35	80	39	73	-	227
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	-	-	(27)	(185)	(124)	-	(336)
Przeniesienie na środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	(672)	(116)	(236)	-	(1 024)
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	-	2 618	775	307	778	-	4 478
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	156	200	-	17	-	373
Zwiększenia w ciągu okresu	-	-	11	22	69	31	-	133
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	-	-	-	(8)	-	-	(8)
Rozwiązanie odpisów	-	-	-	-	-	(15)	-	(15)
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	-	167	222	61	33	-	483
Wartość netto na koniec okresu	-	-	537	223	922	189	69	1 940

9.11. Nieruchomości inwestycyjne

11.1 - Nieruchomości inwestycyjne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Biurowe	21 786	19 086
Logistyczne	31 565	34 945
Handlowe	66 922	69 491
Mieszkaniowe	-	-
Grunty	68 264	80 332
Zaliczki na poczet inwestycji w nieruchomości	159	14
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM:	188 696	203 868

11.2 - Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	Biurowe	Logistyczne	Handlowe	Mieszkaniowe	Grunty	Zaliczki na poczet inwestycji w nieruchomości	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	19 086	34 945	69 491	-	80 332	14	203 868
Nabycia bezpośrednie	-	840	26	-	-	145	1 011
Reklasyfikacje	-	-	-	-	(9 468)	-	(9 468)
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(100)	-	(5 361)	-	(100)	-	(5 561)
Zmniejszenia i zwiększenia wynikające z przeszacowania	2 800	(4 220)	2 766	-	(2 500)	-	(1 154)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	21 786	31 565	66 922	-	68 264	159	188 696
Wartość umorzenia na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Reklasyfikacje	-	-	-	-	-	-	-
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia w ciągu okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	21 786	31 565	66 922	-	68 264	159	188 696

11.3 - Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	Biurowe	Logistyczne	Handlowe	Mieszkaniowe	Grunty	Zaliczki na poczet inwestycji w nieruchomości	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	21 803	44 267	75 273	503	88 927	14	230 787
Nabycia bezpośrednie	-	1	1 343	-	-	-	1 344
Reklasyfikacje	1 031	(2 932)	-	(503)	(8 281)	-	(10 685)
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	-	(4 568)	(4)	-	(32)	-	(4 604)
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia i zwiększenia wynikające z przeszacowania	(3 748)	(1 823)	(7 121)	-	(282)	-	(12 974)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	19 086	34 945	69 491	-	80 332	14	203 868
Wartość umorzenia na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość umorzenia na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	19 086	34 945	69 491	-	80 332	14	203 868

→ Nieruchomość Spółki Chmielowskie

Aktywem spółki jest nieruchomość położona pod Siewierzem – Siewierz Jeziorna, na której realizowany jest projekt budowy pierwszego w Polsce miasta zaprojektowanego w zgodzie z zasadami nowego urbanizmu i zrównoważonego rozwoju. Powierzchnia pod zabudowę obejmująca działki przeznaczone na budowę domów, budynku użyteczności publicznej, drogi wewnętrzne, tereny zielone oraz pozostałe tereny wspólne wynosi 116,96 ha.

Projekt opiera się na koncepcji miast multi- funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstanie przestrzeń usługowa i komercyjna gwarantująca nowe miejsca pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości.

Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego objęta jest część nieruchomości o powierzchni 43,44 ha.

Nieruchomość Siewierz – Jeziorna podzielona jest na części terytorialne nazwane odpowiednio: Centrum, Na wzgórzu, Zalew i Chmielowskie. Grupa realizuje projekt w części Jeziorna Centrum, która objęta jest MPZP.

Pozostałe części nieruchomości stanowią jej teren inwestycyjny.

Spółka posiada prawomocne pozwolenie na budowę dla realizacji I kwartału o powierzchni ok. 2 ha.

Na tym terenie powstają budynki: mieszkalny wielorodzinny oraz mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, wolnostojące i bliźniacze. Pozwolenie na budowę stało się prawomocne 27.02.2013r.

Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość na dzień 31.10.2013r. na wartość 112 309 tys. zł, w tym:

Wartość objęta MPZP wynosi 77 800 tys. zł

Wartość części inwestycyjnej wynosi 34 509 tys. zł

Zmiany w klasyfikacji nieruchomości w księgach rachunkowych:

- 15 lipca 2013r. Zarząd Chmielowskie podjął uchwałę w sprawie nieruchomości Spółki. W związku z pracami budowlanymi na terenie kwartału pierwszego, postanowiono przeklasyfikować działkę o powierzchni 1,067 ha sąsiadującą z kwartałem 1, która znajduje się poza terenem objętym MPZP z pozycji bilansowej inwestycji do pozycji bilansowej produkcja w toku.

Na terenie 0,13 ha ww. obszaru powstanie droga dojazdowa do kwartału pierwszego, na pozostałej powierzchni 0,93 ha będzie znajdował się park miejski.

Na dzień 31.12.2013r. w ewidencji nieruchomości Spółki podzielona jest na część inwestycyjną, która obejmuje 91,85 oraz produkcję w toku (projekt inwestycyjny w realizacji) o powierzchni 25,11 ha.

W dniu 21 stycznia 2014r. Zarząd Chmielowskie Sp. z o.o. podjął uchwałę w sprawie działek ujętych w księgach jako projekt inwestycyjny w realizacji. Na podstawie uchwały projekt inwestycyjny w realizacji obejmuje działki o łącznym obszarze 32,05 ha.

Pozostała powierzchnia terenu Spółki stanowi część inwestycyjną projektu, która obejmuje łącznie 84,90 ha powierzchni.

Uchwała ta nie wpływa na wycenę dokonaną przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień bilansowy i na wycenę Spółki Chmielowskie w księgach ALTA S.A.

Rzeczoznawca na potrzeby wyceny nieruchomości należących do Chmielowskie Sp. z o.o. zastosował tak jak w latach ubiegłych metodę pozostałościową a założenia i wyjaśnienie zasad charakterystycznych dla metody pozostałościowej pozostało niezmiennie w stosunku do zaprezentowanych w 2012r.

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane. Metoda pozostałościowa uwzględnia szacowaną wartość ukończonej inwestycji oraz koszty całkowite budowy a także zysk dewelopera.

Zasadniczy wpływ na wartość wyceny sporządzoną przez rzeczoznawcę na dzień 31.10.2013r. miało uwzględnienie w wycenie oszacowanego przez rzeczoznawcę stopnia zaawansowania poniesionych robót w kwocie 7 600 tys. zł.

Po zapoznaniu się w wyceną rzeczoznawcy Zarząd ALTA uznał za racjonalne założenia przyjęte przez rzeczoznawcę. Zarząd Spółki ALTA zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przyjął wartości z wyceny jako wartości godziwe na dzień bilansowy i takie właśnie wartości wykazano w księgach w pozycji skonsolidowane nieruchomości inwestycyjne.

→ Nieruchomości TUP Property (biurowe, handlowe, logistyczne)

TUP Property S.A. posiada portfel nieruchomości, które wyceniane są z zastosowaniem różnych metod w zależności od ich kwalifikacji na pracujące i niepracujące.

Nieruchomości pracujące wyceniane są przez Zarząd Spółki metodą dochodową. Szczegółowy opis zastosowanych metod i parametry wyceny nieruchomości sporządzonej na dzień 31.12.2013r. zawarto w polityce rachunkowości Grupy Kapitałowej „nieruchomości inwestycyjne”.

Zastosowane zasady wyceny nieruchomości pozostają zbieżne z zasadami opisanymi w polityce rachunkowości.

Wpływ na wynik z przeszacowania nieruchomości na dzień 31.12.2013r. miał głównie kurs euro.

Nieruchomości niepracujące co do zasady wyceniane są raz do roku, na zlecenie Spółki przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z polityką rachunkowości.

Na dzień bilansowy Spółka odstąpiła od zlecenia sporządzenia wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego trzech następujących nieruchomości: drogi dojazdowej w nieruchomości położonej w Katowicach, terenu parku przy nieruchomości w Głuchowie oraz niewynajętego od lat lokalu w pawilonie handlowym w Będzinie.

Wymienione nieruchomości należą do Spółki TUP Property, nie generują przychodu, pozostają niewynajęte. W strukturze aktywów Spółki TUP Property wartość tych trzech nieruchomości wynosi 2% a w strukturze nieruchomości inwestycyjnych stanowią one 3%. Nie są zatem znaczące dla działalności prowadzonej przez Spółkę TUP Property i Grupę Kapitałową.

W ocenie Zarządu z uwagi na charakter i położenie nieruchomości (pasywne, niewynajęte, w części mogące służyć na użytek publiczny), ich wartość oszacowana przez niezależnego rzeczoznawcę w roku 2012, nie uległa zmianie i pozostaje zdaniem Zarządu aktualna na dzień bilansowy 31.12.2013r., na który sporządzono niniejsze sprawozdanie finansowe.

Nieruchomości niepracujące zostały wycenione metodą porównawczą, metodą dochodową lub poprzez podejście mieszane wg stanu na dzień: 5 września (Park w Głuchowie) i 9 listopada 2012r.(Będzin). Droga w nieruchomości w Katowicach została wyceniona we wrześniu 2011r. przez niezależnego rzeczoznawcę Urzędu Miasta Katowice dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła transakcje sprzedaży nieruchomości z portfela:

- Sprzedaż nieruchomości - Zakroczym

Na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 1.02.2013r. TUP Property S.A. (Sprzedająca) i Inter Cars S.A. z siedzibą w Warszawie (Kupująca) zawarły 6 marca 2013r. umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Zakroczymiu o powierzchni 11,1874 ha. Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę magazynową.

Cena sprzedaży, określona w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości wyniosła 4 500 tys. zł netto i została zapłacona w dniu zawarcia umowy. Przekazanie prawa do nieruchomości nastąpiło 11 marca 2013r.

- Sprzedaż nieruchomości – Kołobrzeg

W dniu 19 czerwca 2013r. TUP Property S.A. zawarła umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Kołobrzegu. Prawo własności nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży stanowiło grunt o powierzchni 1113 m kw. Wraz z budynkiem biurowo-handlowym o powierzchni użytkowej 1 439,2 m kw. Cena sprzedaży wyniosła 4 896 tys. zł netto i na dzień przekazania raportu jest uregulowana przez Nabywcę (Jeronimo Martins Polska S.A. – operator sieci sklepów Biedronka).

→ Nieruchomości Forest Hill i Centrum Handlowe Bażanty

Nieruchomości Spółek Forest Hill (2,2417 ha) i Centrum handlowe Bażanty (1 1357 ha) objęte w dniu 19 grudnia 2013r. przedwstępnymi umowami sprzedaży oraz w dniu 31 stycznia 2014r. warunkowymi umowami sprzedaży, zostały zaprezentowane jako przeznaczone do sprzedaży w wartościach wykazanych w ww. umowach, tj. w łącznej kwocie 9 000 tys. zł netto. Kwota ta odzwierciedla aktualną rynkową wartość ww. nieruchomości.

Po dniu bilansowym tj: 14 marca 2014r. Forest Hill Sp. z o.o. i Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. (Sprzedające), zawarły z Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 Spółka komandytowo-akcyjna (Nabywca) umowy przenoszące własność nieruchomości wraz z prawami do dokumentacji (tj.: prawa autorskie majątkowe w tym prawa do projektu budowlanego).

Spółka Forest Hill (deweloper projektu Siewierz-Jeziorna), nabyła w 2013r. na mocy umowy przedwstępnej i po dniu bilansowym od Chmielowskie Sp. z o.o. działki budowlane o łącznej powierzchni 1,9 ha, na których powstają budynek wielorodzinny oraz budynki jednorodzinne (realizacja pierwszego kwartału budowy Siewierz-Jeziorna). Transakcja miała charakter rynkowy i opiera się o sporządzoną wycenę nieruchomości. Wartość poniesionych nakładów Forest Hill w okresie 2013r. wyniosła 3 505 tys. zł.

ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI I PROJEKTÓW W REALIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ ALTA				
	<i>wartość 31.12.2012</i>	<i>sprzedaż/nakłady</i>	<i>zmiana wyceny</i>	<i>wartość 31.12.2013</i>
nieruchomości inwestycyjne				
Komercyjne w tym:	123 232	-4 753	1 762	120 240
biurowe	19 086	0	2 700	21 786
handlowe	69 200	-4 753	2 443	66 890
logistyczne	34 945	0	-3 380	31 565
Grunty inwestycyjne	73 245	-4 968	0	68 277
Nieruchomości inwestycyjne w procesie sprzedaży	19 600	-8 100	-2 500	9 000
projekty inwestycyjne w realizacji				
Mieszkaniowe	42 244	14 160	-676	55 728
SUMA	258 321			253 245

<i>Sposób wyceny</i>	<i>wartość tys. zł na 31.12.2013r.</i>	<i>udział %</i>
niezależny rzeczoznawca	65 345	26%
cena z transakcji sprzedaży	9 000	4%
renta wieczysta	119 730	47%
niezależny rzeczoznawca-wartość z wyceny IV kw.2012	3 442	1%
wycena wg nakładów	55 728	22%
SUMA	253 245	100%

- Wycena sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego obejmuje głównie nieruchomości Siewierz-Jeziorna, dokonana została metodą pozostałościową.
- Metodą renty wieczystej wyceniane są nieruchomości komercyjne Spółki TUP Property.
- Wartość projektów inwestycyjnych w realizacji wykazana jest według nakładów poniesionych w kwotach nie wyższych niż możliwe do uzyskania na rynku.

Na dzień bilansowy wszystkie nieruchomości inwestycyjne zostały sklasyfikowane przez Grupę Kapitałową na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej.

9.12. Wartości niematerialne i prawne

12.1 - Wartości niematerialne i prawne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Patenty i licencje	-	4
Oprogramowanie komputerów	35	49
WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE RAZEM:	35	53

9.13. Akcje i udziały wyceniane metodą praw własności

13.1 - Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez korekty o przeszacowania		% posiadanych udziałów/ % posiadanych głosów	
		31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
X-press Couriers Sp. z o.o.	Warszawa	1 217	1 289	21,96%	21,96%
Powszechna Agencja Informacyjna S.A.	Warszawa	746	746	23,9%/15,66%	23,9%/15,66%
Duncon Sp. z o.o.	Kraków	257	257	46,53%	46,53%
Polkombi S.A.		2	2		0,00%
Razem wartość brutto		2 223	2 295		

13.2 - Zmiana wyceny udziałów zgodnie z metodą praw własności	Okres bieżący 31.12.2013			Okres porównywany 31.12.2012		
	Wartość odpisów na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość odpisów na koniec okresu	Wartość odpisów na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość odpisów na koniec okresu
X-press Couriers Sp. z o.o.	(117)	(236)	(352)	-	(117)	(117)
Powszechna Agencja Informacyjna S.A.	(154)	222	68	(149)	(5)	(154)
Duncon Sp. z o.o.	(257)	-	(257)	(257)	-	(257)
Polkombi S.A.	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Razem wartość	(530)	(14)	(544)	(408)	(122)	(530)
Razem wartość bilansowa akcji i udziałów	1 679			1 765		

9.14. Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

14.1 - Pozost. długoterm. akt.finansowe	Okres bieżący 31.12.2013			Okres porównywany 31.12.2012		
	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Pożyczki udzielone	425	-	425	750	-	750
POZOSTAŁE DŁUGOTERM. AKT.FINANSOWE RAZEM:	425	-	425	750	-	750

Pożyczka udzielona przez ALTA do X-press Couriers.

9.15. Projekty inwestycyjne w realizacji

15.1 Projekty inwestycyjne w realizacji, materiały, towary, wyroby gotowe	Okres bieżący 31.12.2013			Okres porównywany 31.12.2012		
	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Projekty inwestycyjne	50 037	-	50 037	38 550	-	38 550
Towary	-	-	-	6	-	6
RAZEM ZAPASY:	50 037	-	50 037	38 556	-	38 556

Kwoty projektów inwestycyjnych w realizacji odnoszą się głównie do tej części nieruchomości Siewierz-Jeziorna, na której trwają prace budowy zrównoważonego miasta. Szczegółowe informacje na temat przeprowadzonych prac i ich zaawansowania zostały zaprezentowane w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2013r.

9.16. Należności

16.1 - Należności	Okres bieżący 31.12.2013			Okres porównywany 31.12.2012		
	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	2 362	96	2 266	1 191	177	1 014
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	113	-	113	301	-	301
Pozostałe należności	30 445	30 321	124	31 213	31 084	129
RAZEM NALEŻNOŚCI:	32 920	30 417	2 503	32 705	31 261	1 444

16.2 - Odpisy aktualizujące należności	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Odpisy na początek okresu	31 261	31 470
Utworzenie	243	60
Rozwiązanie	1 034	187
Wykorzystanie	53	82
ODPISY NA KONIEC OKRESU:	30 417	31 261

Wykazana kwota odpisów aktualizujących dotyczy przede wszystkim wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park. Odpis aktualizujący został dokonany na podstawie uchwały Zarządu Spółki w IV kwartale 2011r. Informacje o czynnościach egzekucji należności zostały zaprezentowane w sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2013r. w części poświęconej sprawom sądowym.

9.17. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

17.1 - Pozost. krótkoterm. akt.finansowe	Okres bieżący 31.12.2013			Okres porównywany 31.12.2012		
Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Pożyczki udzielone	4 193	3 890	303	3 554	3 248	306
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	1 800	-	1 800	1 800	-	1 800
Aktywa dostępne do sprzedaży	-	-	-	412	(1)	413
RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERM AKT.FINANSOWE:	5 993	3 890	2 103	5 766	3 247	2 519

9.18. Środki pieniężne

18.1 - Środki pieniężne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Środki pieniężne w kasie	18	3
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 667	1 884
RAZEM ŚRODKI PIENIĘŻNE:	1 685	1 887

9.19. Rozliczenia międzyokresowe aktywne

19.1 - Rozliczenia międzyokresowe aktywne	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Przedpłacone ubezpieczenia	84	79
Przedpłacona energia elektryczna	1	3
Przedpłacone usługi informatyczne	3	-
Prenumeraty	5	5
Przedpłacone prace projektowe	20	-
Przeglądy budowlane	14	14
Przedpłacona reklama	9	-
Pozostałe	56	90
RAZEM ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE:	192	191

9.20. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

20.1 - Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	Okres bieżący 31.12.2013			Okres porównywany 31.12.2012		
Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży	9 000	-	9 000	12 500	-	12 500
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-	-
AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	9 000	-	9 000	12 500	-	12 500

Pozycje nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych do sprzedaży odnoszą się do nieruchomości Spółek Forest Hill i Centrum Handlowe Bazanty położonych w Katowicach w jednej lokalizacji.

Po dniu bilansowym tj: 14 marca 2014r. Forest Hill Sp. z o.o. i Centrum Handlowe Bazanty Sp. z o.o. zawarły z Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 Spółka komandytowo-akcyjna (Nabywca) umowy przenoszące własność nieruchomości wraz z prawami do dokumentacji (tj.: prawa autorskie majątkowe w tym prawa do projektu budowlanego). Warunkiem zawarcia umów przeniesienia prawa własności na Nabywcę była decyzja Prezydenta Miasta Katowice o niewykonaniu pierwokupu nieruchomości, przysługującego Gminie Miasta Katowice na podstawie art. 109 ust 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

9.21. Kapitał

21.1 - Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień	Ilość wyemitowanych akcji na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Seria A- uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe	1 922 233	1 922 233
Seria B	2 000 000	2 000 000
Seria C	2 805 425	2 805 425
Seria D	1 377 120	1 377 120
Seria F	5 500 000	5 500 000
Razem:	15 212 345	15 212 345

21.2 - Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Rodzina Moritz wraz z podmiotem zależnym Hlamata Holdings Limited w tym.:	7 859 174	14 134 374	51,66%	65,30%
Hlamata Holdings Limited(podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	6 531 087	12 806 287	42,93%	59,17%
Lesław i Elżbieta Moritz	1 238 621	1 238 621	8,14%	5,72%
Robert i Małgorzata Moritz	89 466	89 466	0,59%	0,41%
Investors TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,08%	7,79%
Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A.	1 130 491	1 130 491	7,43%	5,22%
Razem:	10 675 148	16 950 348	70,17%	78,31%

21.3 - Zysk na akcję i rozwodniony zysk na akcję	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Zysk netto za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. zł)	(4 031)	(5 246)
Zysk z działalności kontynuowanej za rok obrotowy (w tys. zł)	(4 039)	(5 212)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w prawach do dywidendy	15 212 345	15 212 345
Podstawowy zysk netto na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,26)	(0,34)
Podstawowy zysk z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,27)	(0,34)
Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych	15 212 345	15 212 345
Rozwodniony zysk netto na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,26)	(0,34)

W okresie sprawozdawczym i porównywalnym okresie 2012r. nie wystąpiły czynniki rozwadniające.

21.4 - Wartość księgowa na akcję i rozwodniona wartość księgowa na akcję	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Wartość księgowa (w tys. zł)	169 667	173 706
Liczba akcji zwykłych	15 212 345	15 212 345
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w złotych)	11,15	11,42

9.22. Rezerwy

Kwoty rezerw zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2013r. są nieznaczące, dlatego odstąpiono od ich szczegółowej prezentacji.

Zarówno ALTA S.A, jak i jednostki zależne (TUP Property, Forest Hill, Chmielowskie, Centrum Handlowe Bażanty) nie tworzą rezerw na ewentualną opłatę planistyczną ustalaną zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmian planu miejscowego i pobieraną w momencie zbycia tej nieruchomości.

Z uwagi na trudność w oszacowaniu konieczności płatności ww. podatku w kontekście zmiany wartości nieruchomości, momentu podatkowego oraz wysokości samego podatku, prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka płatności renty planistycznej jest bliskie zeru. W związku z tym zdaniem Zarządu nie występuje konieczność zawiązania rezerw.

9.23. Oprocentowane kredyty i pożyczki

23.1 - Kredyty i pożyczki na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu w PLN	Saldo w PLN	Waluta kredytu	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Kredyt inwestycyjny DZ Bank	34 073	34 073	EUR	euribor 3M+marża	24.06.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	34 073	34 073			
Krótkoterminowe					
kredyt inwestycyjny DZ Bank-rata do spłaty w ciągu 12 miesięcy	1 837	1 837	EUR		
kredyt inwestycyjny BZ WBK-rata do spłaty w ciągu 12 miesięcy	24 515	24 514	EUR		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	26 352	26 351			

23.2 - Kredyty i pożyczki na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Kredyt inwestycyjny DZ Bank	38 135	38 135	EUR	EURIBOR 3M+marża	24.06.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	38 135	38 135	-	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt inwestycyjny DZ Bank-rata do spłaty w ciągu 12 miesięcy	1 765	1 765	EUR		24.06.2020
kredyt inwestycyjny BZ WBK-rata do spłaty w ciągu 12 miesięcy	28 282	28 282	EUR		30.12.2012
DZ Bank -odsetki	24	24			
BZ WBK -odsetki	11	11	PLN		31.12.2012
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	30 082	30 082	-	-	-

9.24. Inne zobowiązania finansowe

24.1 - Inne zobowiązania finansowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Długoterminowe	1 887	2 814
Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego	385	583
Wycena IRS	1 502	2 231
Krótkoterminowe	156	146
Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego	-	49
Wycena IRS	156	97

9.25. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

25.1 - Pozostałe zobowiązania długoterminowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Z tytułu zakupów na raty	181	-
Kaucje wpłacone przez najemców - zabezpieczenie czynszu	867	962
Wykup gruntu z prawa użytkowania wieczystego	800	1 126
RAZEM POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE:	1 848	2 088

9.26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

26.1 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 989	2 411
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	6
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	593	356
Pozostałe zobowiązania	13	1 833
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	83	63
Rezerwa na zaległe urlopy	66	65
Rozliczenia międzyokresowe oraz pozostałe zobowiązania	2 042	1 167
RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE:	6 786	5 901

9.27. Przychody przyszłych okresów

27.1 - Przychody przyszłych okresów	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Zaliczki na sprzedaż nieruchomości	2 000	-
Przychody zafakturowane objęte prawem zwrotu towaru	232	260
Przychody za czynsz	-	115
Zaliczka na poczet sprzedaży nieruchomości	3 098	1 860
RAZEM PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	5 330	2 235

Kwoty zaliczek na poczet sprzedaży nieruchomości dotyczą kwot wpłaconych na poczet umów sprzedaży mieszkań w nieruchomości Popularna 38.

Zaliczka na poczet sprzedaży gruntu dotyczy realizacji umowy sprzedaży nieruchomości Forest Hill i Centrum Handlowe Bażanty spółce Murapol S.A.

9.28. Nota do rachunku przepływów pieniężnych

28.1 - Wyjaśnienie niezgodności między bilansowymi zmianami a wartościami wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Bilansowa zmiana stanu rezerw	(952)	(111)
Zmiana stanu rezerw w RPP	(952)	(111)
Bilansowa zmiana stanu projektów w realizacji i zapasów	(14 192)	(4 195)
Reklasyfikacja na nieruchomości w Siewierzu	3 580	(1 006)
Zmiana stanu projektów w realizacji i zapasów w RPP	(10 612)	(5 201)
Bilansowa zmiana stanu należności	(640)	860
Zmiana należności dotycząca działalności inwestycyjnej	1 905	1 920
Sprzedaż rozliczona kompensatą	(1 111)	5
Różnice wynikające z oddmiennej kwalifikacji w jednostkach GK	(1 268)	-
Zmiana stanu należności w RPP	(1 114)	2 785
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	(130)	3 025
Zmiana stanu zob. dot. działalności inwestycyjnej (zakup śr.trwałych)	(520)	(1 325)
Zaliczki otrzymane na poczet inwestycji	(3 908)	(1 819)
Zmiana zobowiązań dotycząca działalności finansowej	1 267	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych w RPP	(3 291)	(119)
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 525	2 175
Sprzedaż rozliczona kompensatą	(679)	-
Zaliczka otrzymana na poczet sprzedaży inwestycji	-	835
Utworzenie aktywa odroczonego podatku od niezrealizowanych marż wewnątrzgrupowych	(1 021)	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w RPP	5 825	3 010

9.29. Wynajem i leasing

29.1 - Przyszłe przychody z wynajmu nieruchomości	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Do 1 roku	8 043	10 056
Od roku do 5 lat	20 653	27 459
Powyżej 5 lat	7 755	17 854
RAZEM PRZYPADAJĄCE PRZYCHODY FINANSOWE	36 451	55 369

Wykazane kwoty w dotyczą wynajętych nieruchomości Spółki TUP Property S.A.

29.2 - Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Do 1 roku	-	565
Od roku do 5 lat	-	2 124
Powyżej 5 lat	-	1 062
RAZEM KOSZTY FINANSOWE	-	3 751

W okresie 2012r. Spółka TUP Property wynajmowała powierzchnie biurowe na prowadzenie działalności. W okresie 2013r. Zarząd ALTA S.A. przeniósł siedzibę Spółki z Poznania do Warszawy.

9.30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka X-press Couriers spłacała w okresie sprawozdawczym raty kapitałowo-odsetkowe od pożyczki udzielonej przez ALTA S.A., suma spłaconych rat wyniosła 378 tys. zł. Na dzień 31.12.2013r. do spłaty pozostało 728 tys. zł. W okresie sprawozdawczym nie zawierano innych transakcji z podmiotami powiązanymi nieobjętymi konsolidacją.

Pozostałe podmioty powiązane z Grupą Kapitałową poprzez osoby zarządzające i nadzorujące:

- poprzez osoby nadzorujące
- Euro Centrum Sp. z o.o.
- Ekoterra Elżbieta Moritz (dawniej Ekoland)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego rozliczenia zawartych wcześniej transakcji zostały rozliczone. Transakcje dotyczyły głównie najmu nieruchomości i w skali prowadzonej przez ALTA i Grupę Kapitałową działalności nie stanowiły kwot znaczących.

- Poprzez osoby zarządzające
- United Distributors Sp. z o.o.

Saldo transakcji z ww podmiotem na dzień bilansowy wynosi 30 tys. zł.

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy Kapitałowej został zawarte na warunkach rynkowych. Transakcje zawarte z jednostkami powiązanymi dotyczyły przede wszystkim usług zarządzania, księgowych, licencyjnych, wynagrodzenia za udzielanie gwarancji i poręczeń.

W związku z projektem Siewierz-Jeziorna oraz pełnieniem przez Forest Hill funkcji dewelopera projektu, Chmielowskie Sp. z o.o. jako właściciel nieruchomości, sprzedała Spółce Forest Hill działki budowlane, w pełni uzbrojone wraz z projektem. Na ww. działkach budowlanych powstaje obecnie kamienica wielorodzinna oraz pierwsze budynki jednorodzinne.

30.1 - Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją za rok obrotowy	Okres bieżący 31.12.2013					Okres porównywany 31.12.2012				
	Objęte konsolidacją			Nie objęte konsolidacją		Objęte konsolidacją			Nie objęte konsolidacją	
	Dominująca	Zależne	Inne powiązane	Zależne	Inne powiązane	Dominująca	Zależne	Inne powiązane	Zależne	Inne powiązane
Sprzedaż netto (bez PTiU)	3 799	546	-	-	-	1 834	1 358	-	-	7
Zakupy netto (bez PTiU)	546	3 799	-	-	-	(23)	(3 484)	-	-	(1)
Przychody z tytułu odsetek	561	82	-	-	-	643	40	-	-	-
Koszty z tytułu odsetek	82	561	-	-	-	(40)	(291)	-	-	(44)
Pożyczki udzielone	11 282	2 773	-	-	-	10 070	40	-	-	-
Pożyczki otrzymane	2 773	11 282	-	-	-	-	(8 813)	-	-	(1 297)
Należności krótkoterminowe	443	5 447	-	-	-	582	3 221	-	-	1
Zobowiązania krótkoterminowe	5 447	443	-	-	-	(201)	(3 601)	-	-	(2)

9.31. Zobowiązania warunkowe

31.1 - Gwarancje i poręczenia udzielone	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Dla jednostek powiązanych	134 778	226 556
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	130 078	222 709
gwarancje spłaty zobowiązań	4 700	3 847
Dla pozostałych jednostek	-	-
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	-	-
gwarancje należytego wykonania umów	-	-
pozostałe gwarancje i poręczenia	-	-
RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA UDZIELONE	134 778	226 556

31.2 - Gwarancje i poręczenia otrzymane	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Od jednostek powiązanych	134 778	226 489
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	130 078	222 709
gwarancje spłaty zobowiązań	4 700	3 780
Od pozostałych jednostek	-	-
RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA OTRZYMANE	134 778	226 489

ALTA S.A. udzieliła w latach ubiegłych poręczeń kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez TUP Property S.A. Szczegółowe informacje dotyczące poszczególnych poręczeń zostały zaprezentowane w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki.

W porównaniu do roku 2012r. na dzień 31.12.2013r. wykazano niższą kwotę poręczeń z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytów. Spółka TUP Property zawarła w dniu 22 listopada 2013r. aneks do umowy kredytowej z dnia 24 czerwca 2010r. zawartej z DZ Bank AG oddział w Polsce.

Na podstawie aneksu nastąpiło zmniejszenie zabezpieczenia spłaty kredytu w postaci weksla własnego „in blanco” TUP Property S.A., poręczonego przez ALTA S.A. Kwota weksla została zmniejszona z 40 600 000 euro do kwoty 17 462 764 euro.

Szczegóły dotyczące gwarancji i poręczeń Grupy Kapitałowej zaprezentowano w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy kapitałowej w 2013r.

W ocenie Zarządu Spółki nie występuje znaczące ryzyko, związane z realizacją zobowiązań kredytowych spółki zależnej. W związku z tym nie utworzono rezerwy na ewentualne zobowiązania związane z powyższymi gwarancjami.

Na dzień 31.12.2013r. posiada czynną gwarancję bankową zabezpieczającą zawartą umowę najmu biura, w którym mieści się siedziba Spółki. Kwota gwarancji bankowej wynosi 26 ,5 tys. euro.

9.32. Wynagrodzenia: osób zarządzających i nadzorujących oraz podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

32.1 - Wynagrodzenia kluczowego personelu Grupy Kapitałowej bez Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce Dominującej	Okres bieżący			Okres porównywany		
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Inne	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Inne
Prezes Zarządu	720	-	127	720	357	132

Emitent nie zawarł z umową z osobą zarządzającą, która przewidywałaby rekompensatę w przypadku jego rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Emitenta lub przejęcia. W ramach umowy o pracę Prezesowi Zarządu przysługują zwyczajowe zabezpieczenia.

32.2 - Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane w Jednostce Dominującej	Za okres zakończony	Za okres zakończony
	31.12.2013	31.12.2012
Przewodniczący Rady Nadzorczej	36	84
V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej	30	78
Sekretarz Rady Nadzorczej	30	78
Członek Rady Nadzorczej	30	23
Członek Rady Nadzorczej	30	26
Członek Rady Nadzorczej	-	50
Członek Rady Nadzorczej	-	32
Członek Rady Nadzorczej	-	17

32.3 - Wynagrodzenia członków kluczowego personelu Grupy otrzymane w Spółkach zależnych i stowarzyszonych	Za okres zakończony	Za okres zakończony
	31.12.2013	31.12.2012
Członkowie Zarządu	6	62
Prezes Zarządu	6	62
Członkowie Rady Nadzorczej	-	33
Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	5
V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	12
Sekretarz Rady Nadzorczej	-	10
Członek Rady Nadzorczej	-	6

32.4 - Wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Za wykonanie przeglądu i badania sprawozdania finansowego	94	86
- w tym: jednostka dominująca	56	59
- w tym: jednostki zależne, stowarzyszone i współkontrolowane	38	27
Razem wynagrodzenie	94	86

9.33. Zatrudnienie

33.1 - Przeciętne zatrudnienie w etatach w grupie kapitałowej	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Pracownicy fizyczni	-	5
Pracownicy umysłowi	21	26
Razem przeciętna liczba etatów	21	31

9.34. Program Motywacyjny

W poprzednich okresach sprawozdawczych obejmujących lata 2009-2013 Spółka informowała o realizacji Programu Motywacyjnego II (kosztach, wycenie oraz spełnieniu warunków dla realizacji poszczególnych (trzech) transz Programu). Pomimo spełnienia warunków ekonomicznych dla uruchomienia poszczególnych transz Programu osoby uprawnione nie znalazły uzasadnienia ekonomicznego dla skorzystania z przysługujących im uprawnień Programu - zakupu akcji Spółki. Program motywacyjny II zakończył się 31.12.2013r.

W dniu 26 czerwca 2013r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie założeń Programu Motywacyjnego III na lata 2014-2016. Celem programu jest podtrzymanie istnienia w Spółce mechanizmu motywacyjnego dla osób odpowiedzialnych za zarządzanie oraz rozwój – członków zarządu oraz kadry kierowniczej. Osoby uczestniczące w Programie Motywacyjnym III będą uprawnione do nabywania warrantów subskrypcyjnych w III transzach (po jednej w każdym roku obrotowym trwania programu). W związku z tym Spółka wyemituje w trzech transzach do 300 000 warrantów subskrypcyjnych serii C., które będą uprawniać do objęcia akcji na okaziciela serii H Spółki o wartości nominalnej 1 zł każda po cenie emisyjnej równej kursowi zamknięcia akcji Spółki w dniu zawarcia Umowy uczestnictwa. Wykonanie praw z warrantów będzie następować odpowiednio dla każdej transzy do dnia 31.12.2020r., 31.12.2021r i 31.12.2022r.

Na dzień 31 grudnia 2013r. nie wystąpiły przesłanki do sporządzenia wyceny ww. programu oraz ujęcia kosztów programu w księgach rachunkowych Spółki.

9.35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

→ Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy Kapitałowej na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań, które stanowią kredyty zaciągnięte przez TUP Property S.A. , których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową.

Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący 31.12.2013			Okres porównywany 31.12.2012		
Specyfikacja	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
Oprocentowanie stałe:	-	-	-	-	-	-
Oprocentowanie zmienne:	28 454	6 420	28 078	17 129	4 615	15 203
Pożyczki udzielone i inne należności oprocentowane	303	425	-	306	750	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	1 800	-	-	1 800	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	26 351	5 995	28 078	15 023	3 865	15 203

W okresie sprawozdawczym Spółka TUP Property posiadała zawartą w latach ubiegłych transakcję zabezpieczającą IRS. Celem zawarcia transakcji było wyeliminowanie ryzyka niekorzystnej zmiany procentowej.

→ Ryzyko walutowe

Instrumenty finansowe - ryzyko walutowe	Okres bieżący 31.12.2013			Okres porównywany 31.12.2012		
Specyfikacja	Waluta	Kwota w walucie	Przeliczenie na PLN	Waluta	Kwota w walucie	Przeliczenie na PLN
Długoterminowe	-	8 216	34 073	-	9 328	38 135
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	EUR	8 216	34 073	EUR	9 328	38 135
Krótkoterminowe	-	6 354	26 351	-	7 350	30 047
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	EUR	6 354	26 351	EUR	7 350	30 047

→ Ryzyko kredytowe

Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe	Okres bieżący			Okres porównywany		
Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym:	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda
Należności własne niepodatkowe	1 323	1 264	2 267	487	513	2 823
Pożyczki udzielone	-	728	-	-	306	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	1 800	-	-	1 800
Aktywa dostępne do sprzedaży	-	-	9 000	-	-	12 500

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, takich jak udzielone pożyczki, środki pieniężne, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ryzyko kredytowe Grupy Kapitałowej powstaje głównie w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej:

Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie – aktywa te nie są wyceniane na aktywnym rynku. Oprocentowane są zmienną stopą procentową i nie są narażone na ryzyko walutowe, stąd też odchylenie wartości godziwej od zamortyzowanego kosztu może wynikać jedynie z ryzyka kredytowego, którym są one obciążone. W przypadku znaczącego wzrostu ryzyka kredytowego tworzone są odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek.

Należności własne wyceniane w nominale – ze względu na ich szybką rotację oraz dokonywane niezwłocznie odpisy aktualizujące w przypadku stwierdzenia nadmiernego ryzyka kredytowego, ich wycena w wartości godziwej nie różni się, wg szacunków Zarządu, od ich wartości nominalnej.

Na ryzyko kredytowe i stopy procentowej narażone są instrumenty finansowe wykazane w punkcie 9.36 i dotyczą głównie pożyczek udzielonych spółkom zależnym i stowarzyszonym.

Spółka kontroluje ryzyko poprzez bieżący nadzór nad działalnością tych podmiotów zależnych.

→ Ryzyko związane z płynnością

Dotyczy spółek ALTA, TUP Property i Chmielowskie i utrzymania płynności, terminowego regulowania zobowiązań i kontynuacji inwestycji. W przypadku braku najemców nieruchomości TUP Property lub nierealizowania strategii dezinvestycji istnienie zagrożenie regulowania zobowiązań bankowych oraz kontraktów budowlanych na realizację przedsięwzięcia Siewierz-Jeziorna. Ryzyko dotyczy gwarancji i poręczeń kredytów zaciągniętych przez TUP Property, które stanowią dla ALTA S.A. zobowiązanie warunkowe. Według najlepszej wiedzy Zarządu nie występuje istotne ryzyko w związku z terminem wymagalności w dniu 31.12.2014r. kredytu zaciągniętego przez TUP Property S.A. w Banku Zachodnim WBK, jednak w niedającej się przewidzieć przyszłości nie można w pełni tego ryzyka wyeliminować.

9.36. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa finansowe	21 284	10 166
Aktywa wyceniane w wartości godziwej lub met. praw własności przez rachunek zysków i strat	1 679	1 765
Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 528	3 269
Należności własne wyceniane w nominale	2 503	1 445
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	1 800	1 800
Aktywa wyceniane w cenach nabycia	11 089	-
Środki pieniężne	1 685	1 887
Zobowiązania finansowe	76 432	81 400
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	1 502	2 327
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	60 966	68 850
Zobowiązania handlowe i inne wyceniane w nominale	13 964	10 223

9.37. Zarządzanie kapitałem

Celem zarządzania kapitałem jest jego efektywne wykorzystanie, które będzie wspierało działalność operacyjną Grupy Kapitałowej i tym samym przyczyni się do zwiększania i zachowania jego wartości dla akcjonariuszy. Do uprawnień Spółki ALTA należy także wypłata dywidendy, zwrot kapitału akcjonariuszom lub emisja nowych akcji. Celem jest takie wykorzystanie posiadanego kapitału, który pozwoli osiągnąć zysk, który następnie w miarę możliwości, zgodnie ze strategią ALTA S.A. będzie służył do regularnego wypłacania dywidendy. W latach 2012-2013 nie zaszły zmiany w zakresie celów, zasad i procesów obowiązujących w obszarze zarządzania kapitałem.

9.38. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W okresie 2013r. Spółka nie realizowała zadań z zakresu wspólnych przedsięwzięć.

9.39. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Nie wystąpiły różnice pomiędzy sprawozdaniem finansowym opublikowanym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013r. a poprzednio opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.

9.40. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym kończącym okres sprawozdawczy zakończony 31 grudnia 2013r. i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć znaczący sposób na przyszłe wyniki finansowe Spółki, ani inne zdarzenia, które zgodnie z MSSF powinny być uwzględnione lub odrębnie ujawnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Wszystkie zdarzenia gospodarcze mające miejsce po dniu bilansowym zostały zaprezentowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2013r.

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Halina Rogalska
Dyrektor Finansowy ALTA S.A.

Warszawa, 2014-03-19