ALTA S.A.
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017

KWIECIEŃ, 2018R.

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE 3
SPRAWOZDANIE FINANSOWE 4
INFORMACJA O PODMIOCIE 9
1. Nazwa i informacje rejestrowe 9
2. Informacje o działalności i stosowanej polityce rachunkowości zgodnie z MSSF 10 9
3. Inwestycje Spółki 11
ZASADY RACHUNKOWOŚCI 12
1. Prezentowane okresy sprawozdawcze, data zatwierdzenia sprawozdania finansowego i waluta sprawozdania 12
2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego 12
3. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian obowiązujących standardów 12
4. Istotne wartości oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie 15
5. Szacunki i założenia 15
6. Istotne zasady rachunkowości 16
NOTY OBJAŚNIAJĄCE I POZOSTAŁE INFORMACJE 23

WYBRANE DANE FINANSOWE

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 640	2 925	386	668
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 367	(1 110)	793	(254)
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 981	912	938	208
IV. Zysk (strata) netto	3 981	912	938	208
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(724)	(2 312)	(171)	(528)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	731	1 843	172	421
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	488	-	112
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	7	19	2	4
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	0,26	0,06	0,06	0,01
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
X. Aktywa razem	199 474	195 636	47 825	44 222
XI. Zobowiązania długoterminowe	596	1 093	143	247
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	4 342	4 127	1 041	933
XIII. Kapitał własny	194 536	190 416	46 641	43 042
XIV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 647	3 439
XV. Liczba akcji	15 212 345	15 212 345	15 212 345	15 212 345
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / euro)	12,79	12,52	3,07	2,83

Do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano kurs euro NBP:
Dla wartości sprawozdania z sytuacji finansowej:

- na dzień 31.12.2017: 4,1709
- na dzień 31.12.2016r. 4,4240

Dla wartości sprawozdania z całkowitych dochodów i przepływów pieniężnych:
Średni kurs euro dla 2017r. obliczony na podstawie kursów– zamknięcia dla każdego m-ca 2017r. 4,2447
Średni kurs euro dla 2016r. obliczony na podstawie kursów– zamknięcia dla każdego m-ca 2016r. 4,3757

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariancie porównawczym)		
Wyszczególnienie	**SCD 01.01.2017 31.12.2017**	**SCD 01.01.2016 31.12.2016**
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	1 640	2 925
Amortyzacja	(12)	(11)
Zużycie materiałów i energii	(155)	(136)
Usługi obce	(1 599)	(1 413)
Podatki i opłaty	(15)	(9)
Wynagrodzenia	(1 027)	(1 615)
Koszty programu motywacyjnego	(205)	(1 030)
Świadczenia na rzecz pracowników	(153)	(250)
Pozostałe koszty rodzajowe	(94)	(86)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	**(1 620)**	**(1 625)**
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	4 885	600
Pozostałe przychody operacyjne	151	135
Pozostałe koszty operacyjne	(49)	(220)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	**3 367**	**(1 110)**
Przychody finansowe	755	3 932
Koszty finansowe	(141)	(1 910)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	3 981	912
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczony	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	3 981	912
ZYSK (STRATA) NETTO	3 981	912
POZOSTAŁE DOCHODY		
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM	-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem	-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU	-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM	**3 981**	**912**

Zysk / (strata) netto przypadające na 1 akcję	0,26	0,06
Całkowity dochód / (strata) przypadające na 1 akcję	0,26	0,06

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

2018-04-19

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa		
Wyszczególnienie	**SSF na dzień 31.12.2017**	**SSF na dzień 31.12.2016**
AKTYWA TRWAŁE	**196 122**	**193 699**
Rzeczowe aktywa trwałe	54	15
Akcje i udziały	180 807	175 922
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	14 665	16 679
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	596	1 083
AKTYWA OBROTOWE	**3 352**	**1 937**
Należności z tytułu dostaw i usług	743	1 288
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Pozostałe należności	92	582
Pozostałe aktywa finansowe	2 425	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44	37
Rozliczenia międzyokresowe	48	30
Aktywa razem:	**199 474**	**195 636**

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa		
Wyszczególnienie	**SSF na dzień 31.12.2017**	**SSF na dzień 31.12.2016**
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**194 536**	**190 416**
Kapitał podstawowy	15 212	15 212
Kapitał zapasowy z emisji akcji	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	55 544	54 698
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	1 235	1 030
Kapitał rezerwowy	1 041	1 041
Zysk (strata) netto roku obrotowego	3 981	912
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	**596**	**1 093**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	596	1 083
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	10
- w tym: długoterminowe	-	10
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	**4 342**	**4 127**
Kredyty i pożyczki	3 478	3 341
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	528	429
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Pozostałe zobowiązania	334	357
Przychody przyszłych okresów	2	-
Pasywa razem:	**199 474**	**195 636**

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

2018-04-19

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)		
Wyszczególnienie	**RPP za okres: 01.01.2017 31.12.2017**	**RPP za okres: 01.01.2016 31.12.2016**
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**3 981**	**912**
Korekty razem	**(4 705)**	**(3 224)**
Amortyzacja	12	11
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(632)	(1 504)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(4 885)	(600)
Zmiana stanu rezerw	(497)	(110)
Zmiana stanu należności	1 035	(478)
Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(350)	(834)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	471	142
Inne korekty	141	149
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**(724)**	**(2 312)**
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(50)	14
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	2	15
Dywidendy otrzymane	426	2 665
Pożyczki udzielone	(1 764)	(4 070)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	197	3 217
Otrzymane odsetki	1 920	2
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**731**	**1 843**
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	4 000
Spłaty kredytów i pożyczek	-	(3 500)
Dywidendy wypłacone	-	-
Odsetki zapłacone	-	(12)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-**	**488**
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	**7**	**19**
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	7	19
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	37	**18**
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	**44**	**37**

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

2018-04-19

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym								
Wyszczególnienie	**Kapitał podstawowy**	**Kapitał zapasowy z emisji akcji**	**Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego**	**Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego**	**Kapitał rezerwowy**	**Niepodzielony wynik z lat ubiegłych**	**Zysk (strata) netto**	**Kapitał własny razem**
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	**15 212**	**117 523**	**54 698**	**1 030**	**1 041**	**912**	**-**	**190 416**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	**15 212**	**117 523**	**54 698**	**1 030**	**1 041**	**912**	**-**	**190 416**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2017 roku	**-**	**-**	**846**	**205**	**-**	**(912)**	**3 981**	**4 120**
Podział wyniku finansowego	-	-	912	-	-	(912)	-	-
Wycena Programu Motywacyjnego	-	-	-	205				
Wypłata premii z zysku za 2016 rok			(66)					
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielem	**-**	**-**	**846**	**205**	**-**	**(912)**	**-**	**139**
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 31.12.2017 roku	-	-	-	-	-	-	3 981	3 981
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 31.12.2017 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3 981**	**3 981**
Saldo na dzień 31.12.2017 roku	**15 212**	**117 523**	**55 544**	**1 235**	**1 041**	**-**	**3 981**	**194 536**

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym								
Wyszczególnienie	**Kapitał podstawowy**	**Kapitał zapasowy z emisji akcji**	**Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego**	**Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego**	**Kapitał rezerwowy**	**Niepodzielony wynik z lat ubiegłych**	**Zysk (strata) netto**	**Kapitał własny razem**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	**15 212**	**117 523**	**52 430**	**-**	**1 041**	**3 149**	**-**	**189 355**
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku	**15 212**	**117 523**	**52 430**	**-**	**1 041**	**3 149**	**912**	**1 061**
Podział wyniku finansowego za 2015 r	-	-	3 149	-	-	(3 149)	-	-
Przeniesienie premii z zysku za 2015 r do zobowiazań	-		(226)					(226)
Wypłata premii z zysku za 2014r	-		(655)					(655)
Wycena Programu Motywacyjnego	-	-	-	1 030	-	-	-	1 030
Razem transakcje z właścicielem		**-**	**2 268**	**1 030**	**-**	**(3 149)**	**-**	**149**
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 31.12.2016 roku	-	-	-	-	-	-	912	912
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 31.12.2016 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**912**	**912**
Saldo na dzień 31.12.2016 roku	**15 212**	**117 523**	**54 698**	**1 030**	**1 041**	**-**	**912**	**190 416**

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

2018-04-19

INFORMACJA O PODMIOCIE

1. Nazwa i informacje rejestrowe

ALTA S.A. wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000149976
Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Bonifraterska 17.

2. Informacje o działalności i stosowanej polityce rachunkowości zgodnie z MSSF 10

ALTA S.A. zarządza i inwestuje w podmioty, które w okresie sprawozdawczym i do dnia przekazania raportu stanowiły podmioty prowadzące następujące działalności deweloperskie: wynajem własnych nieruchomości na cele handlowe, logistyczne i biurowe (property management), pozyskanie, przygotowanie i sprzedaż gruntów pod zabudowę (land development), budowa i sprzedaż domów i mieszkań, administrowanie nieruchomościami (działalność deweloperska). W portfelu Spółki znajduje się także Spółka zajmująca się transmisją danych.

ALTA S.A. realizuje Strategię przyjętą na lata 2013 – 2020 przez w czerwcu 2015 przez Walne Zgromadzenie. Strategia wyznacza jako priorytet realizację projektu Siewierz Jeziorna – pierwszej w Polsce dzielnicy powstającej w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i na podstawie zasad nowego urbanizmu (Chmielowskie Sp. z o.o.). Drugim zadaniem wyznaczonym w Strategii jest sprzedaż pozostałych aktywów (TUP Property S.A.) Działalność prowadzona w ramach poszczególnych Inwestycji ma wpływ na kontynuację działalności, możliwość rozwoju, nowe inwestycje czy też wznowienie polityki dywidendowej Spółki.

ALTA S.A. jest jednostką inwestycyjną w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 10: ‘Skonsolidowane sprawozdania finansowe” (dalej MSSF 10).

Zgodnie z oceną Zarządu Spółka ALTA spełniła warunki zawarte w MSSF 10 oraz MSSF 12 paragraf 9A.

Zarząd rozpatrzył MSSF 10 w zakresie podstaw do uznania, że Spółka jest jednostką inwestycyjną i spełnia zawarte w nim warunki tj.
zgodnie z MSSF 10 par 27:
(a) uzyskuje środki finansowe od jednego lub większej liczby inwestorów w celu świadczenia temu inwestorowi (tym inwestorom) usług w zakresie zarządzania inwestycjami;
(b) zobowiązuje się wobec swojego inwestora (swoich inwestorów), że przedmiotem jej działalności jest inwestowanie środków finansowych jedynie w celu uzyskiwania zwrotów pochodzących ze wzrostu wartości inwestycji, z przychodów z inwestycji lub z obu tych źródeł; oraz
(c) dokonuje wyceny i oceny wyników działalności w odniesieniu do zasadniczo wszystkich swoich inwestycji według wartości godziwej.
oraz zgodnie z
MSSF 10 paragraf 28
Dokonując oceny swojej zgodności z definicją zawartą w paragrafie 27, rozpatrzyła i rozpoznała cechy charakterystyczne dla jednostki inwestycyjnej. Zgodnie z MSSF 10 cechy te stanowią następujące czy:
(a) posiada więcej niż jedną inwestycję;
(b) posiada więcej niż jednego inwestora;
(c) posiada inwestorów, którzy nie są podmiotami powiązanymi z jednostką; oraz
(d) posiada udziały własnościowe w formie kapitału własnego lub podobne udziały

Zgodnie z przepisami MSSF brak którejkolwiek z tych cech charakterystycznych niekoniecznie oznacza, że danej jednostki nie można klasyfikować jako jednostki inwestycyjnej. Jednostka inwestycyjna, której

nie można przypisać wszystkich powyższych cech charakterystycznych, ujawnia dodatkowe informacje wymagane w paragrafie 9A MSSF 12 Ujawnianie udziałów w innych jednostkach.

Zastosowanie zasad MSSF 10 nie spowodowało konieczności retrospektywnego przekształcenia sprawozdań finansowych. Konsekwentnie w latach ubiegłych (od 2008r.) ALTA S.A. sporządzała wycenę inwestycji (akcje i udziały spółek) do wartości godziwej ujmując jej efekty w wyniku finansowym, zgodnie z zasadami określonymi obecnie w MSSF 10 dotyczącymi jednostek inwestycyjnych.
Zarząd ALTA S.A. wycenia Spółki/Inwestycje do wartości godziwej i ujmuje wycenę w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (SCD) w pozycji „wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD.
Powyższe informacje zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym za 2014r. dział Informacje o Podmiocie, punkt 3 Zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian obowiązujących standardów, strona 13.

Dane ze sprawozdań finansowych ALTA SA lata 2012- 2017r	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	4 885	600	2 546	8 075	1 683	(30 116)
Wartość Akcji i udziałów wycenianych w wartości godziwej	180 807	175 922	175 322	173 276	168 360	166 677

W podmiotach, które były konsolidowane do 2013r. głównym elementem składników aktywów netto były nieruchomości inwestycyjne, wyceniane do wartości godziwej. Na dzień raportu nieruchomości te i metody wyceny są nadal konsekwentnie stosowane. Wynik z przeszacowania (i zbycia) nieruchomości ujmowany był w sprawozdaniach skonsolidowanych i wpływał bezpośrednio na wynik finansowy poszczególnych okresów. Obecnie nieruchomości Spółek – Inwestycji stanowią także główny składnik ich aktywów, wyceniane są do wartości godziwej, ujmowane są w wyniku Spółek i wpływają bezpośrednio na wycenę akcji i udziałów Spółek – Inwestycji w księgach ALTA S.A.

MSSF 10	sprawozdanie ALTA S.A.					
dane sprawozdania z sytuacji finansowej	2017r.	2016r.	2015r.	2014 r.		
Aktywa trwałe	196 122	193 699	190 580	188 362		
w tym akcje i udziały Spółek - Inwestycji (właścicieli nieruchomości wycenianych do wart. godziwej)	180 807	175 922	175 322	173 276		
dane sprawozdania z całkowitych dochodów						
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych	4 885	600	2 546	8 075		
przed wejściem w życie MSSF 10 dane konsolidowane						
dane sprawozdania z sytuacji finansowej (skonsolidowane)					2013 r.	2012 r.
Aktywa trwałe					196 505	214 640
w tym nieruchomości inwestycyjne					188 696	203 868
dane sprawozdania z całkowitych dochodów (skonsolidowane)						
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych					-1 928	-13 717

„Zgodnie ze statutem podstawowym przedmiotem działania Spółki jest działalność holdingowa (PKD 74.15.Z)”

3. Inwestycje Spółki

Na dzień bilansowy sprawozdania finansowego inwestycje Spółki ALTA obejmowały:

Nazwa i forma prawna	*Siedziba*	*Kapitał zakładowy zł*	*Zakres działalności*	*Udział % w kapitale zakładowym*	
Chmielowskie Sp. z o.o.	Siewierz	54 825 600	Spółka jest właścicielem nieruchomości, na której realizowany jest projekt Siewierz-Jeziorna, budowy zrównoważonego miasta. Do zadań Spółki należy przygotowanie i uzbrojenie terenu inwestycji pod budowę domów, sprzedaż gotowych działek budowlanych.	ALTA S.A.	100%
TUP Property S.A.	Pruszków	27 471 472	Zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych, sprzedaż nieruchomości.	ALTA S.A.	100%
CP Tychy Sp. z o.o.	Pruszków	16 243 500	Spółka celowa – właściciel galerii handlowej City Point Tychy	TUP Property S.A.	100%
Traktowa 6 Sp. z o.o.	Pruszków	5 000	Spółka SPV powołana na potrzeby realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych lub restrukturyzacyjnych	TUP Property S.A.	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	1 000 000	Administrowanie terenem budowy i dzielnicą Siewierz Jeziorna.	ALTA S.A.	100%
Powszechna Agencja Informacyjna S.A.	Warszawa	1 019 232	Branża usług internetowych. Spółka jest niezależnym operatorem telekomunikacyjnym. Świadczy usługi transmisji danych oraz szerokopasmowego dostępu do Internetu w oparciu o własną, hybrydową sieć teleinformatyczną. Jej klientami są przede wszystkim instytucje administracji publicznej i terenowej, finansowe oraz duże przedsiębiorstwa.	ALTA S.A.	23,95%

W okresie do 31.12.2017r. nie wystąpiły zmiany w strukturze inwestycji w szczególności nie dokonano nowych zakupów aktywów takich jak krajowe i zagraniczne papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne czy też nieruchomości.

ZASADY RACHUNKOWOŚCI

1. Prezentowane okresy sprawozdawcze, data zatwierdzenia sprawozdania finansowego i waluta sprawozdania

Prezentowane sprawozdanie finansowe ALTA S.A., obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2017r. oraz zawiera dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2016r.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 19 kwietnia 2018r. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych, a wszystkie wartości o ile nie wskazano inaczej, podane zostały w tysiącach złotych. Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

2.1. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe za 2017r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.
Zidentyfikowane w poszczególnych kwartałach 2017r. ryzyko płynności jest minimalizowane poprzez działania restrukturyzujące zadłużenie oraz strukturę Inwestycji.

- Spółki Chmielowskie i TUP Property dysponują portfelem nieruchomości, których wyceny w pełni pokrywają zobowiązania Spółek, a w przypadku szybkiej sprzedaży nieruchomości generują wolne środki pieniężne.
- Inwestycja Spółki Chmielowskie w miarę rozwoju realizacji projektu Siewierz Jeziorna zwiększa poziom przychodów ze sprzedaży działek budowlanych. Majątek Spółki został sfinansowany ze źródeł własnych. Oprócz zadłużenia w Spółce ALTA, Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów. Spółka zawarła z niepowiązanym deweloperem umowy sprzedaży oraz przedwstępną umowę sprzedaży działek budowlanych z perspektywa realizacji umów przyrzeczonych do 2020r., w łącznej kwocie ponad 30 mln zł.

W związku z umową poręczenia kredytu Spółki TUP Property w Banku Zachodnim WBK, które stanowi zobowiązanie warunkowe Spółki ALTA, istnieje ryzyko utraty wartości aktywów w przypadku wykonania zobowiązania z tytułu poręczenia. Wysokość i informację o poręczeniu zaprezentowano w nocie objaśniającej nr 18 niniejszego sprawozdania finansowego.
Na dzień publikacji raportu na podstawie Porozumienia o spłacie kredytu, termin spłaty przypada na 30.11.2018r.

2.2. Zastosowane standardy – oświadczenie o zgodności

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

3. Zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian obowiązujących standardów

W okresie 2017r. nie miały miejsca zmiany w polityce rachunkowości. Sprawozdanie finansowe ALTA S.A. za 2017r. jako jednostki inwestycyjnej zostało sporządzone na podstawie takich samych standardów jak sprawozdanie za 2016r.

W 2017 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych

Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2017 roku.

Przyjęcie nowych i zatwierdzonych przez UE standardów i interpretacji nie spowodowało zmian w zasadach rachunkowości Spółki wpływających na wielkości wykazywane w sprawozdaniu finansowym za rok 2017.

Standardy oraz zmiany jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania na terenie UE, które weszły w życie w 2018 roku.

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe", zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku, (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" oraz Zmiany do MSSF 15: „Data wejścia w życie MSSF 15", zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe" – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe" wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe" po raz pierwszy),
- Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Wpływ nowych regulacji na przyszłe sprawozdania Spółki

MSSF 9

MSSF 9 „Instrumenty finansowe" obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie.

Wprowadzone zmiany obejmują:

- wytyczne na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych,
- sposobu ujęcia zysków i strat z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej,
- wprowadzenie nowego modelu w zakresie ustalania odpisów aktualizujących – model oczekiwanych strat kredytowych.

MSSF 9 wymaga oszacowania oczekiwanej straty kredytowej, niezależnie od tego czy wystąpiły, czy też nie przesłanki do stworzenia takiego odpisu. Standard przewiduje 3 stopniową klasyfikację aktywów niefinansowych pod kątem ich utraty wartości: (1) Stopień 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy, (2) Stopień 2 – salda, dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania, (3) Stopień 3 – salda ze stwierdzoną utratą wartości. W odniesieniu do należności handlowych, które nie zawierają istotnego czynnika finansowania, standard wymaga zastosowania uproszczonego podejścia i wyceny odpisu na bazie oczekiwanych strat kredytowych za cały okres życia instrumentu. Spółka zaklasyfikowała należności handlowe do Stopnia 1 (wycena odpisu na bazie oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy) z uwagi na fakt, że dokonuje sprzedaży usług jedynie do podmiotów powiązanych. Analizy dokonano w oparciu o wskaźniki oczekiwanego niewypełnienia zobowiązania ustalone na podstawie

danych historycznych. Według szacunku Zarządu korekta wynikająca z tytułu szacowania oczekiwanej straty jest nieistotna, wynosi 37 tys. zł i w związku z tym Spółka nie skorygowała zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 r. z tego tytułu.

MSSF 15
MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie.
Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczyć będą wszystkich umów skutkujących przychodami.
Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu towarów lub usług na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu.
W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

Objaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" zostały opublikowane 12 kwietnia 2016 r. i mają zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzanych po 1 stycznia 2018 r.
Objaśnienia dostarczają dodatkowych informacji i wyjaśnień dotyczących głównych założeń przyjętych w MSSF 15, m.in. na temat identyfikacji osobnych obowiązków, ustalenia czy jednostka pełni rolę pośrednika (agenta), czy też jest głównym dostawcą dóbr i usług (principal) oraz sposobu ewidencji przychodów z tytułu licencji.
Oprócz dodatkowych objaśnień, wprowadzono także zwolnienia i uproszczenia dla jednostek stosujących nowy standard po raz pierwszy.
Spółka zastosuje Objaśnienia do MSSF 15 od 1 stycznia 2018 r.

W ocenie Spółki zarówno standard MSSF 15 jak i objaśnienia do niego nie będą miały wpływu na sprawozdanie finansowe w stosunku do dotychczasowych uregulowań z uwagi na fakt, że umowy zawarte przez Spółkę nie zawierają w sobie cech powodujących zmianę podejścia do ujmowania oraz wyceny przychodów uzyskiwanych przez Spółkę.

Standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje przyjęte przez RMSR, zatwierdzone przez UE, które zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie.

Przyjęte przez RMSR i zatwierdzone przez UE do stosowania po 1 stycznia 2019 r.

- MSSF 16 „Leasing"

Nowe wymagania eliminują pojęcie leasingu operacyjnego, a co za tym idzie pozabilansowe ujęcie użytkowanych na tej podstawie aktywów. Wszystkie użytkowane aktywa i odnośne zobowiązania do zapłaty czynszów będą musiały zostać ujęte w bilansie. Z uwagi na fakt, że Spółka w niewielkim zakresie korzysta z umów leasingu, standard nie wywrze istotnego wpływu na sytuację finansową i majątkową Spółki.
Spółka zamierza przyjąć wymienione powyżej nowe standardy oraz zmiany standardów i interpretacji MSSF opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, lecz nieobowiązujące na dzień sprawozdawczy zgodnie z datą ich wejścia w życie. Spółka szacuje, że wyżej wymienione standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

Standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE

Przyjęte przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2019 r.

- KIMSF 23 „Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego"
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe – prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych" – wycena inwestycji długoterminowych
- Roczny program poprawek 2015-2017
  - Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć" – wycena posiadanego wcześniej udziału we wspólnych operacjach
  - Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne" – brak wyceny posiadanego wcześniej udziału we wspólnych operacjach
  - Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy" – konsekwencje podatkowe w związku z wypłatą dywidendy
  - MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego" – koszty finansowania w przypadku gdy składnik aktywa został przekazany do użytkowania

Przyjęte przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2021 r.

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe"

Spółka szacuje, ze wyżej wymienione standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

4. Istotne wartości oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

Profesjonalny osąd

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

- Odpisy aktualizujące wartość składników majątku
  Spółka wycenia do wartości godziwej poszczególne składniki długoterminowych aktywów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe Spółki obejmują przede wszystkim akcje i udziały w spółkach celowych realizujących poszczególne projekty oraz w spółkach stowarzyszonych. Całość przychodów i generowane przez te spółki zyski są rezultatem realizacji powierzonych im zadań i mają bezpośrednie przełożenie na wartość udziałów i akcji w danej spółce celowej wykazywanych w sprawozdaniu finansowym Spółki ALTA.
  Korekty z tytułu przeszacowania udziałów w wartości inwestycji dokonane w 2017r. wyniosły 4 885 tys. zł.

5. Szacunki i założenia

Szacunki i założenia dotyczą poniższych kwestii:

- Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego
  Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.
- Wartość godziwa instrumentów finansowych
  Wartość godziwą instrumentów finansowych (akcji i udziałów), dla których nie istnieje aktywny rynek wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem. Sposoby ustalenia

wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych zostały przedstawione objaśnieniu do noty 10.1. i 10.2. Instrumenty finansowe niniejszego sprawozdania finansowego.

- Podział zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów na część długo- i krótkoterminową
  Pożyczki udzielone przez ALTA S.A. w zależności od terminu wymagalności prezentowane są jako długoterminowe lub krótkoterminowe.
- Rezerwa na odroczony podatek dochodowy
  Rezerwa na odroczony podatek dochodowy rozpoznawana jest w wyniku jednostki, gdy przychód lub koszt wpływa na wynik finansowy w jednym okresie, lecz wchodzi w skład dochodu do opodatkowania w innym okresie. Spółka wylicza rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałaby skutków podatkowych.
  Największą pozycją sprawozdania z całkowitych dochodów, od której liczona jest rezerwa są przeszacowania udziałów i akcji w swoich inwestycjach. Zarząd Spółki zadecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania akcji i udziałów zostaną zrealizowane poprzez wypłatę dywidendy a nie poprzez ich sprzedaż. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia opodatkowania podatkiem dochodowym. W związku z tym rezerwa na podatek odroczony z tytułu przeszacowania jest ograniczana do wysokości aktywa na odroczony podatek dochodowy.

6. Istotne zasady rachunkowości

Spółka zastosowała zasady zawarte w standardzie MSSF 10

Zastosowanie standardu MSSF 10 i stwierdzenie, że Spółka jest jednostką inwestycyjną nie miało wpływu na zmiany w stosowaniu i prezentacji danych zgodnie z poniższymi istotnymi zasadami rachunkowości. Zarząd Spółki w 2014r. przyjął wraz z klasyfikacją Spółki jako jednostki inwestycyjnej, uchwałę w sprawie przyjęcia zaktualizowanych stosowanych zasad rachunkowości stosowanych w Spółce.
Zasady te pozostają spójne z tymi, jakie Spółka zastosowała w sprawozdaniu finansowym poprzednich, porównywalnych okresach sprawozdawczych:

→ *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 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 niezaliczanie składnika majtku do aktywów trwałych a zaliczenie wydatku jako koszt okresu.
Dla celów podatkowych stosuje się odrębne tabele amortyzacyjne.

Polityka rachunkowości ALTA S.A. wymaga dokonywania amortyzacji liniowej od rzeczowych aktywów trwałych nisko cennych, 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.

→ *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.

→ *Udziały i akcje inwestycji*

Jako najlepsze odzwierciedlenie wartości godziwej dla akcji i udziałów spółka uznaje ceny notowane na aktywnym rynku. Jeśli nie istnieje aktywny rynek dla danego instrumentu, spółka ustala wartość godziwą przy zastosowaniu technik wyceny. Ponieważ akcje i udziały w jednostkach powiązanych nie są notowane na aktywnych rynkach, spółka ustala wartość godziwą za pomocą przyjętych technik wyceny. Spółka 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 spółka przyjmuje 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 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 Spółka 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 Spółka traci kontrolę 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.

→ *Utrata wartości aktywów finansowych*

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

→ *Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu*

Spółka 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 tworzy odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek.

Na ryzyko kredytowe i stopy procentowej narażone są instrumenty finansowe które odnoszą się do pożyczek udzielonych spółkom przez ALTA S.A.

→ *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnice 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.

→ *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 zamortyzowanego 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.
Na dzień bilansowy Spółka nie miała zawartych umów kredytów i pożyczek.

→ *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 Spółkę gwarancje finansowe zostały przedstawione w Nocie 18.1 do 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 zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Spółka wyłącza ze swojego sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło - to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Spółka ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśniecie 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 Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka 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 Spółka 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 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 cześć 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	31.12.2017	31.12.2016
	4,1709	4,4240

NOTY OBJAŚNIAJĄCE I POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Przychody i koszty

1.1 Przychody ze sprzedaży	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży usług	1 640	2 925
RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	**1 640**	**2 925**

Przychody ze sprzedaży usług dotyczą głównie usług świadczonych Spółkom – Inwestycjom na podstawie zawartych umów.

1.2 Koszty według rodzaju	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Amortyzacja	(12)	(11)
Zużycie materiałów i energii	(155)	(136)
Usługi obce	(1 599)	(1 413)
Podatki i opłaty	(15)	(9)
Wynagrodzenia	(1 027)	(1 615)
Koszty programu motywacyjnego	(205)	(1 030)
Świadczenia na rzecz pracowników	(153)	(250)
Pozostałe koszty rodzajowe	(94)	(86)
RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	**(3 260)**	**(4 550)**

2. Wynik z przeszacowania aktywów finansowych oraz wynik na sprzedaży akcji i udziałów

2.1. Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Wynik na zbyciu instrumentów		-
Wynik z przeszacowania instrumentów	**4 885**	**600**
Chmielowskie Sp. z o.o.	3 290	8 003
TUP Property S.A.	595	(6 408)
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)	1 000	(995)
RAZEM WYNIK	**4 885**	**600**

Założenia na podstawie których dokonano przeszacowania instrumentów finansowych do wartości godziwych zaprezentowano pod notą objaśniającą nr 10. 1 i 10.2

W okresie 2017r. nie miała miejsca sprzedaż akcji i udziałów Inwestycji.

3. Pozostałe przychody operacyjne

3.1 Pozostałe przychody operacyjne	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	15
Rozwiązanie rezerw	99	-
Odpisanie zobowiązań	41	120
Inne	11	-
RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	**151**	**135**

4. Pozostałe koszty operacyjne

4.1 - Pozostałe koszty operacyjne	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Koszty sądowe	(25)	-
Spisane aktywa	-	(218)
Inne	(24)	(2)
RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	**(49)**	**(220)**

5. Przychody finansowe i koszty

5.1. Przychody finansowe	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Odsetki	755	730
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	2
Dywidendy otrzymane	-	3 200
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	**755**	**3 932**

W 2016r. Walne Zgromadzenie Spółki Inwestycji TUP Property S.A., zatwierdzające sprawozdanie finansowe za 2015r. podjęło uchwałę w sprawie dywidendy. Jedynym akcjonariuszem TUP Property S.A. jest ALTA S.A.

5.2. Koszty finansowe	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Odsetki	(141)	(229)
Umorzenie odsetek od pożyczek	-	(1 678)
Pozostałe	-	(3)
RAZEM KOSZTY FINANSOWE	**(141)**	**(1 910)**

W okresie 2016r. ALTA S.A. umorzyła odsetki od pożyczki udzielonej Spółce Chmielowskie w kwocie 1 678 tys. zł

6. Podatek dochodowy

6.1. Podatek dochodowy - wyjaśnienie różnic między podatkiem obliczonym według stawki obowiązującej a podatkiem wykazanym	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM	**3 981**	**912**
Podatek dochodowy wg stawki obowiązującej w okresie (19%)	(756)	(199)
Podatek z tytułu kosztów stanowiących trwałą różnicę	(61)	425
Strata z lat ubiegłych	115	-
Podatek od różnic przejściowych nie uwzględnionych przy obliczaniu odroczonego podatku dochodowego	(226)	(226)
Nie utworzona rezerwa na ODPD (z tytułu wzrostu wartości udziałów, które będą realizowane poprzez wypłaty dywidendy)	928	1 642
Utracone straty lat ubiegłych	(2 029)	(2 083)
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu finansowym	**-**	**-**

6.2. Odroczony podatek dochodowy	Okres bieżący		Okres porównywany	
	Stan na dzień	Wpływ na wynik	Stan na dzień	Wpływ na wynik
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2016
Aktywa z tytułu ODPD	**Wartość**	**Wartość**	**Wartość**	**Wartość**
Odpisy aktualizujące i przeszacowanie aktywów finansowych (długoterminowe)	-	-	-	-
Odsetki	90	25	65	65
Odpisy aktualizujące należności	-	-	-	-
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	19	(17)	36	(75)
Nie wypłacone wynagrodzenia i ZUS	6	2	4	(18)
Strata podatkowa	481	(497)	978	(82)
AKTYWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	**596**	**(487)**	**1 083**	**(110)**
Rezerwa z tytułu ODPD	**Wartość**	**Wartość**	**Wartość**	**Wartość**
Naliczone, nie zapłacone odsetki	88	(216)	304	165
Amortyzacja podatkowa	-	-	-	-
Wzrost wartości inwestycji: udziały i akcje	508	(271)	779	(55)
REZERWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	**596**	**(487)**	**1 083**	**110**

Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania instrumentów finansowych (akcje i udziały) w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostanie zrealizowana poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez ich sprzedaż. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym. Na podstawie paragrafu 39 i 40 MSR 12 na dzień 31.12.2017 roku wartość rezerwy na podatek dochodowy jest szacowana w wysokości możliwych do realizacji aktywów na podatek odroczony, co w konsekwencji powoduje brak wpływu podatku odroczonego na wynik Spółki.

7. Zysk przypadający na jedną akcję i dywidenda

7.1 Zysk na akcję i rozwodniony zysk na akcję	Na dzień	Na dzień
	31.12.2017	31.12.2016
Zysk netto za rok obrotowy (w złotych)	3 981 000	912 000
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w prawach do dywidendy	15 212 345	15 212 345
Zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)	0,26	0,06
Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych	15 712 345	15 612 345
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)	0,25	0,06

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.
W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.
W okresie 2017r. nie miała miejsca wypłata dywidendy.
Czynniki rozwadniające obejmują potencjalną liczbę akcji Spółki, która zostanie wyemitowana, jeżeli osoby uprawnione skorzystają z praw, które nabyły wraz z objęciem warrantów subskrypcyjnych Spółki w ramach Programu Motywacyjnego Pracowniczego i Zarządu.

8. Rzeczowe aktywa trwałe

8.1 - Rzeczowe aktywa trwałe	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Urządzenia techniczne i maszyny	45	7
Pozostałe środki trwałe	9	8
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE RAZEM:	**54**	**15**

9. Wartości niematerialne i prawne

W latach 2016-2017 nie występują istotne pozycje wartości niematerialnych i prawnych. Odstąpiono od prezentacji noty.

10. Instrumenty finansowe

10.1. Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez pomniejszania o odpisy		% posiadanych udziałów/ % posiadanych głosów	
Nazwa jednostki		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Chmielowskie Sp. z o.o.	Siewierz	54 826	54 826	100%	100%
TUP Property S.A.	Pruszków	43 272	43 272	100%	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	2 880	2 880	100%	100%
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	Warszawa	812	812	23,9%/15,66%	23,9%/15,66%
Duncon Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	Kraków	257	257	46,53%	46,53%
Polkombi S.A.		2	2		
Razem wartość brutto		**102 049**	**102 049**		

10.2. Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej	Okres bieżący 31.12.2017			Okres porównywany 31.12.2016		
Nazwa jednostki	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu
Chmielowskie Sp. z o.o.	59 989	3 290	63 279	51 988	8 001	59 989
TUP Property S.A. (po połączeniu z Forest Hill)	16 834	595	17 429	23 241	(6 407)	16 834
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	(2 880)	-	(2 880)	(2 880)	-	(2 880)
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	188	1 000	1 188	1 183	(995)	188
Duncon Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	(257)	-	(257)	(257)	-	(257)
Polkombi S.A.	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Razem wartość	**73 873**	**4 885**	**78 758**	**73 274**	**599**	**73 873**
Razem wartość bilansowa akcji i udziałów			**180 807**			**175 922**

Instrumenty finansowe Spółki stanowią akcje i udziały spółek, które są Inwestycjami ALTA S.A.

Spółka wycenia akcje i udziały na dzień bilansowy do wartości godziwej na podstawie wycen aktywów Spółek - inwestycji (tj.: zgodnie z MSR 39 oraz MSSF 13).

→ *Zasady wyceny wg wartości godziwej (MSSF 13)*

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 powiązanymi 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 podmiotu.
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.

Spółka 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.

→ *Hierarchia wartości godziwej*

Wszystkie aktywa, których wartość godziwa jest mierzona lub ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej, opisanej 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 Spółka określa, czy miały miejsce przejścia pomiędzy poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji (na postawie najniższego poziomu danych wejściowych istotnych dla ogólnej wyceny wartości godziwej) na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

W zależności od prowadzonej działalności przez poszczególne podmioty Zarząd ALTA za oszacowanie wartości godziwej przyjmuje wartość kapitałów własnych wyznaczoną na podstawie poniższych metod:

Wycena Spółki Chmielowskie Sp.z o.o.:

ALTA S.A. na dzień 31.12.2017r. wyceniła Spółkę Chmielowskie wykorzystujące metody skorygowanych aktywów netto NAV oraz zdyskontowanych przepływów pieniężnych DCF.
Przy wycenie DCF wartość Spółki Chmielowskie wynosi 220 000 tys. zł, zakładając przepływy pieniężne na lata 2018-2033 oraz stopę dyskonta 3,5%.

Przy wycenie Spółki metodą skorygowanych aktywów netto NAV, biorąc pod uwagę wycenę nieruchomości sporządzoną przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 31.10.2017r.
wartość Spółki wynosi 118 105 tys. zł

Spółka ALTA uwzględniając ryzyko realizacji inwestycji, ryzyko płynności i w konsekwencji ryzyko wartości godziwej ujęła Spółkę Chmielowskie w księgach rachunkowych w wartości wyceny skorygowanych aktywów netto (NAV) tj. 118 105 tys. zł

Poniżej opisano aktywo Spółki Chmielowskie oraz metodologię wyceny sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę ze wskazaniem wartości wycenianej nieruchomości:
Aktywem spółki jest nieruchomość położona pod Siewierzem – Siewierz Jeziorna, na której realizowany jest projekt budowy dzielnicy zaprojektowanej 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 zgodnie z ewidencją przeprowadzoną przez niezależnego rzeczoznawcę 114,59 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 części nieruchomości o powierzchni, którą posiada Spółka 39,72 ha.
Nieruchomość Siewierz Jeziorna podzielona jest na części terytorialne nazwane odpowiednio: Centrum, Na Wzgórzu, Zalew i Chmielowskie. Projekt realizowany jest obecnie w części Jeziorna Centrum, która objęta jest MPZP.
Pozostałe części nieruchomości stanowią jej teren inwestycyjny.

Opis metody wyceny nieruchomości.

Rzeczoznawca zastosował taką samą metodę wyceny jak w poprzednich okresach sprawozdawczych.
Rzeczoznawca na potrzeby wyceny nieruchomości należących do Chmielowskie Sp. z o.o. zastosował tak jak w latach ubiegłych metodę pozostałościową a założenia i wyjaśnienie zastosowanych zasad pozostało niezmienne w stosunku do zaprezentowanych i zastosowanych w latach ubiegłych.
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.
Po zapoznaniu się w wyceną rzeczoznawcy Zarząd Spółki uznał za racjonalne założenia przyjęte przez rzeczoznawcę. Zarząd Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przyjął wartości z wyceny jako wartości godziwe na dzień bilansowy.

Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość na dzień 31.10.2017r. na wartość 137 990 tys. zł, w tym:

Wycena rzeczoznawcy	2017r.	2016r.
Wartość nieruchomości w tys. zł	137 990 tys. zł	135 680 tys. zł
W tym:		
Teren objęty MPZP	74 920 tys. zł (39,72 ha)	85 060 tys. zł (40,28 ha)
Teren inwestycyjny objęty studium kierunków zagospodarowania przestrzennego	63 070 tys. zł (74,87 ha)	50 620 tys. zł (74,87 ha)

Sprzedaż terenów objętych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, a nie objętych miejscowym planem wymaga zgody Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

Wycena rzeczoznawcy odzwierciedla cenę sprzedaży nieruchomości podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową dzielnicy przy założeniu, że zgodnie z obecnym stanem prawnym ww. zgoda zostanie Spółce wydana.

Spółka prowadzi działania celem uzyskania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, który obejmie cały teren inwestycji.
Spółka pracuje nad koncepcją miejscowego planu dla pozostałego terenu swojej inwestycji, zgodną z przyjętym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Ponadto, Spółka opracowała koncepcję zmiany układu komunikacyjnego w tym budowę wielopoziomowo skrzyżowania z DK1 oraz zmianę przeznaczenia niektórych działek projektu.

Wycena Spółki TUP Property S.A.

Spółka TUP Property wyceniana jest do wartości kapitałów netto.

→ Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Bezpośredni wpływ na wartość kapitałów netto ma wynik Spółki oraz uwzględniona w nim wycena nieruchomości inwestycyjnych Spółki (komercyjne, biurowe, handlowe, logistyczne).
Zarząd wycenia większość nieruchomości metodą dochodową. Nieruchomości niepracujące, dla których nie można oszacować przepływów pieniężnych wyceniane są przez niezależnego rzeczoznawcę. Wycena taka przeprowadzana jest na potrzeby księgowe, w wartości godziwej i ujmowana jest w wyniku finansowym Spółki. Nieruchomości w procesie sprzedaży – wyceniane są w wartości transakcji lub jej oferty.

Do sporządzenia wyceny metodą dochodową wykorzystywana jest projekcja przepływu środków pieniężnych z nieruchomości zdyskontowana współczynnikiem dyskonta wynikającym z aktualnych warunków rynkowych i warunków konkretnej nieruchomości. W wycenie nieruchomości na dzień 31.12.2017r. zastosowano współczynnik dyskonta z przedziału od 7,80% do 14,11%.
Nieruchomości wyceniane są wg modelu opartego o wycenę w wartościach godziwych zgodnie z przepisami § 33-52 MSR 40.
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.
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 niewynajęte 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.

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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały.
Nieruchomości inwestycyjne są usuwane ze 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 sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w 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.
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 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 jako nieruchomości inwestycyjne.

→ Nieruchomości - projekty inwestycyjne w realizacji

Od połączenia (przejęcia) Forest Hill Sp. z o.o. w 08.2016r. TUP Property S.A. posiada także nieruchomości mieszkaniowe w inwestycji Siewierz Jeziorna. Wartość tych nieruchomości z uwagi na ich przeznaczenie prezentowana jest w pozycji projekty inwestycyjne w realizacji sprawozdania Spółki TUP Property oraz w poniższej tabeli.

→ Wycena CP Tychy Sp. z o.o.– zależnej od TUP Property S.A.

Spółka TUP Property dokonuje w swoich księgach rachunkowych wyceny Spółki CP Tychy, w której ma 100% udziału. CP Tychy Sp. z o.o. została utworzona w 2015r.

Spółka CP Tychy wyceniana jest do wartości godziwej kapitałów netto. Wpływ na wycenę i wynik Spółki ma wartość nieruchomości centrum handlowego w Tychach (City Point Tychy). Nieruchomość wyceniana jest metodą dochodową przez Zarząd, na podstawie projekcji przepływów pieniężnych. Zasady i parametry wyceny nieruchomości są takie same, jak przy wycenie nieruchomości komercyjnych, wynajętych TUP Property.
Na dzień 31.12.2017r. wartość Spółki CP Tychy w księgach rachunkowych TUP Property wynosiła 30 224 tys. zł, a wynik z przeszacowania wartości udziałów Spółki CP Tychy w księgach TUP Property za okres od 1 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2017r. wynosił 5 251 tys. zł

Informacje dotyczące wartości nieruchomości i projektów – aktywów Spółek - Inwestycji

	31.12.2017	*31.12.2016*
Nieruchomości Razem	**243 220**	**244 704**
Chmielowskie		
Nieruchomość Siewierz Jeziorna	137 990	135 680
TUP Property	**105 230**	**109 024**
handlowe	62 942	63 555
biurowe	17 704	18 943
logistyczne	12 360	13 591
pozostałe	4 590	5 159
nakłady i projekt w realizacji	7 634	7 776

Sposób wyceny	*wartość tys. zł 31.12.2017r.*	*udział %*
niezależny rzeczoznawca	152 659	63%
cena z transakcji/ofert sprzedaży	0	0%
renta wieczysta	82 927	34%
wycena wg nakładów	7 634	3%
SUMA	**243 220**	**100%**

Zmiany wartości nieruchomości Spółek – Inwestycji powodowane są:
- w przypadku Spółki Chmielowskie i nieruchomości Siewierz Jeziorna
  - aktualizacją wartości na podstawie wyceny nieruchomości przez niezależnego rzeczoznawcę
- w przypadku Spółki TUP Property zmiany dotyczą:
  - aktualizacji wartości zgodnie z wyceną niezależnego rzeczoznawcy
  - sprzedaży nieruchomości
  - aktualizacji wartości nieruchomości przy wycenie metoda renty wieczystej, gdzie główny wpływ na wartość nieruchomości w okresie ma zmiana kursu euro (umowy najmu nieruchomości kalkulowane są w euro z uwagi na kredyty spółki zaciągnięte w euro)

Zmiany jakie zaprezentowano na dzień 31.12.2017r. w stosunku porównywalnego okresu sprawozdawczego dotyczyły przeszacowania nieruchomości z uwagi na zmianę kursu euro a także uwzględniono sprzedaż nieruchomości.
Wpływ kursu euro odnoszony jest na te nieruchomości, w których czynsz najmu wyrażony jest w euro.

Wycena Spółki Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.)

Wartość Spółki została wyceniona w księgach ALTA S.A. na podstawie możliwej do uzyskania ceny rynkowej sprzedaży jej akcji.

Zarząd ALTA S.A. otrzymał i przekazał raportem bieżącym z dnia 12.12.2017r. informację, że Akcjonariusze Spółki PAGI podjęli decyzję o sprzedaży należącego do Spółki pasma częstotliwości 3,7 GHz, które pozwalają na świadczenie usług telefonii komórkowej w technologii 5G. Spółka PAGI podjęła rozmowy w sprawie sprzedaży częstotliwości z zainteresowanymi podmiotami – operatorami telefonii komórkowej.
PAGI posiada wolne częstotliwości, które w regionie mazowieckim mogą obsłużyć Warszawę i 76 innych miejscowości, co odpowiada świadczeniu usług na ponad 3 mln ludności w technologii 5G. Transakcje zawierane w sąsiednich krajach pozwalają wycenić wartość pasma powyżej 8 mln zł.
ALTA S.A. posiada 23,95% akcji PAGI S.A. i dokonała aktualizacji wartości akcji w oparciu o kalkulację ww transakcji.

Spółki których wartość odpisano w księgach rachunkowych do pełnej wysokości w poprzednich okresach

- Przystań Siewierz Sp. z o.o.

Działalność Spółki została przeniesiona nad zalew Przeczycko-Siewierski, gdzie prowadzony jest projekt inwestycyjny Siewierz-Jeziorna. Zadaniem Spółki oprócz działalności rekreacyjnej jest przede wszystkim zarządzanie terenami należącymi do Chmielowskie Sp. z o.o.

- Duncon Bikes Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej

Spółka prowadziła działalność związaną z projektowaniem i sprzedażą rowerów wyczynowych.

11. Pozostałe aktywa finansowe

11.1 Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący 31.12.2017			Okres porównywany 31.12.2016		
Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Pożyczki udzielone	14 665	-	14 665	16 679	-	16 679
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE RAZEM:	**14 665**	**-**	**14 665**	**16 679**	**-**	**16 679**

11.2. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący 31.12.2017			Okres porównywany 31.12.2016		
Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Pożyczki udzielone	2 425	-	2 425	-	-	-
RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE:	**2 425**	**-**	**2 425**	**-**	**-**	**-**

ALTA S.A. zawarła z Inwestycjami z portfela umowy pożyczek. Udzielone w okresie sprawozdawczym i okresach poprzednich pożyczki oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR zarówno dla okresów miesięcznych, trzymiesięcznych, powiększoną o marżę (średnia wysokość marży wynosi: 3,17%). Głównym pożyczkobiorcą jest Spółka Chmielowskie, która wykorzystuje środki pieniężne na kontynuację projektu Siewierz Jeziorna.

11.3 Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego	Saldo bilansowe na dzień 31.12.2017
TUP Property S.A.	2 269
Chmielowskie Sp. z o.o.	14 665
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	105
Powszechna Agencja Informacyjna S.A.	51

12. Należności

12.1 Należności	Okres bieżący 31.12.2017			Okres porównywany 31.12.2016		
	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	743	-	743	1 288	-	1 288
Pozostałe należności	29 932	29 840	92	30 422	29 840	582
RAZEM NALEŻNOŚCI:	**30 675**	**29 840**	**835**	**31 710**	**29 840**	**1 870**

Kwota pozostałych należności dotyczy przede wszystkim wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park, która w całości objęta jest odpisem aktualizującym w kwocie 29,8 mln zł.
Zarząd ALTA S.A dniu 8 marca 2012r. podjął Uchwałę dotyczącą podjęcia czynności egzekucji należności od Spółki Modena Park (Dłużnik, podmiot zależny od Opal Property Developments, należący do Grupy Kapitałowej Meydan Group).
Informacje dotyczące czynności egzekucji zostały zawarte w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Spółki, w punkcie traktującym o postępowaniach sądowych.

12.2 Odpisy aktualizujące należności	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Odpisy na początek okresu	29 840	29 840
ODPISY NA KONIEC OKRESU:	**29 840**	**29 840**

13. Środki pieniężne i ekwiwalenty oraz rozliczenia międzyokresowe aktywne

Na dzień 31 grudnia 2017r. stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych wynosił 44 tys. zł a na dzień 31.12.2016r. 37 tys. zł
W związku z tym z uwagi na nieznaczące kwoty środków pieniężnych a także rozliczeń międzyokresowych aktywnych odstąpiono od prezentacji not objaśniających.

14. Kapitał podstawowy, wartość księgowa akcji i Akcjonariusze

14.1 Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016
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**

Kapitał zakładowy
Wartość nominalna 1 akcji Spółki wynosi 1 zł.
Akcje serii A uprzywilejowane w głosach na walnym zgromadzeniu w proporcji 5:1
Liczba głosów z akcji: 21 642 613

14.2 Wartość księgowa na akcję i rozwodniona wartość księgowa na akcję	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Wartość księgowa	194 536 000	190 416 000
Liczba akcji zwykłych	15 212 345	15 212 345
Wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w złotych)	12,79	12,52
Przewidywana liczba akcji zwykłych	15 712 345	15 612 345
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję zwykłą (w złotych)	12,38	12,20

Czynnik rozwadniający stanowi Program Motywacyjny Pracowniczy i dla Zarządu, wobec przyjęcia oferty objęcia warrantów 1 i 2 transzy przez pracowników oraz Prezesa Zarządu, w łącznej liczbie 500 000 warrantów.

Akcjonariusze znaczący i prawa akcjonariuszy – dane na dzień przekazania raportu

14.3 Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Hlamata Holginds Ltd.	7 769 708	14 044 908	51,08%	64,89%
Robert i Małgorzata Moritz	64 730	64 730	0,43%	0,30%
Hlamata Holdings Ltd (podmiot zależny od Elżbiety Moritz)+Państwo Robert i Małgorzata Moritz na podstawie domniemania porozumienia	7 834 438	14 109 638	51,50%	65,19%
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:	**10 650 412**	**16 925 612**	**70,01%**	**78,21%**

15. Rezerwy

Na dzień 31.12.2017r. oraz 31.12.2016r. rezerwy stanowiły nieistotne pozycje. Spółka odstąpiła od szczegółowego prezentowania poszczególnych pozycji. Nie miały miejsca wydarzenia skutkujące zawiązaniem/rozwiązaniem znaczących rezerw.

16. Kredyty i pożyczki otrzymane

16.1.Kredyty i pożyczki zaciągnięte na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu	Odsetki naliczone	Saldo	Stopa procentowa i waluta	Data spłaty
Długoterminowe					
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Krótkoterminowe	3 000	478	3 478		
Pożyczka od Inwestora - p. E Moritz	3 000	478	3 478	stała WIBOR+marża, PLN	30.09.2018
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	**3 000**	**478**	**3 478**	**-**	**-**

25 stycznia 2016r. w celu restrukturyzacji zadłużenia Spółek – Inwestycji, uproszczenia struktury finansowania oraz wsparcia finansowego realizowanych przedsięwzięć, zawarto następujące umowy:
- ALTA S.A. przejęła zadłużenie Spółek Forest Hill i TUP Property wobec Inwestora Spółki (Elżbieta Moritz) w kwocie 2 500 tys. zł powiększonej o odsetki naliczone zgodnie z umowami pożyczek oraz
- ALTA S.A. zawarła z Inwestorem Spółki umowę pożyczki w kwocie 4 000 tys. zł a następnie umowę konsolidacji pożyczek przejętej (2 500 tys. zł) oraz nowo udzielonej (4 000 tys. zł), łączna kwota kapitału

skonsolidowanych pożyczek wynosi 6 500 tys. zł Oprocentowanie pożyczek stałe, oparte o stopę procentową WIBOR powiększone o marżę.
- Zabezpieczeniem spłaty skonsolidowanej pożyczki jest hipoteka na nieruchomościach Spółki TUP Property (w Głuchowie), która przystąpiła do długu ALTA S.A. wobec Inwestora Spółki.
Źródłem spłaty będzie sprzedaż nieruchomości Spółki TUP Property.
Na dzień przekazania raportu zobowiązanie z tytułu pożyczki wynosi 3 000 zł, termin spłaty 30.09.2018r.
Uzyskane środki z pożyczki zostały przeznaczane na wsparcie realizowanych przez poszczególne Inwestycje działań, zgodnie z ich działalnością.

17. Zobowiązania

17.1 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	528	429
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	64	23
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	166	86
Pozostałe zobowiązania	-	90
Rezerwa na zaległe urlopy	69	158
Rozliczenia międzyokresowe oraz pozostałe zobowiązania	35	-
RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE:	**862**	**786**

18. Zobowiązania warunkowe

18.1. Gwarancje i poręczenia udzielone	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Udzielone Inwestycjom	**13 564**	**14 387**
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	13 564	14 387
Udzielone pozostałym podmiotom	**-**	**-**
RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA UDZIELONE	**13 564**	**14 387**

Na dzień bilansowy obowiązuje poręcznie udzielone Spółce TUP Property S.A. z tytułu kredytu zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A.
Kwota poręczenia na dzień 31.12.2017r. wynosi 13 564 tys. zł
Poręczenie obowiązuje do dnia 31.01.2020r.
Zwyczajowym zabezpieczeniem kredytu, są hipoteki ustanowione na rzecz banku, odpowiednio: hipoteka łączna umowna w kwocie 28 546 tys. zł, hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 5 872 tys. zł i hipoteka umowna łączna w kwocie 4,8 mln euro, na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. na nieruchomościach:
- Gdańsk, Nowy Sącz, Pruszków, Katowice.

W ocenie Zarządu Spółki nie występuje znaczące ryzyko, związane z realizacją zobowiązań kredytowych spółki Inwestycji. W związku z tym nie utworzono rezerwy na ewentualne zobowiązania związane z powyższą gwarancją.

Docelowo ALTA S.A. będzie zmierzała do dalszego ograniczania zakresu udzielonych poręczeń i gwarancji. Pożądaną sytuacją jest zastąpienie tej formy zabezpieczenia innym rodzajem zobowiązań warunkowych, które nie będą obciążały Spółki ALTA.

19. Sprawy sądowe

Modena Park
Główna, istotna prowadzona sprawa dotyczy należności tzw. Modena Park, która stanowi drugą cześć ceny za sprzedaż przez ALTA S.A. nieruchomości wraz z projektem.

Pozew Inwestora
19 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy doręczył Spółce ALTA odpis datowanego na dzień 23 lipca 2016 r. pozwu o stwierdzenie nieważności uchwały nr21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 18 czerwca 2015 r. („Uchwała nr 21"), ewentualnie o uchylenie Uchwały nr 21 („Pozew"). Pozew został wniesiony przez akcjonariusza Spółki – Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.
Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania nie zapadł wyrok a sprawa czeka w sądzie na kolejne rozpatrzenie i rozprawę.

Sprawy sądowe zostały zaprezentowane w sprawozdaniu zarządu z działalności Spółki.
Nie wystąpiły czynniki powodujące dokonanie istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

20. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku nie było potrzeby tworzenia rezerw związanych z rozpoznanym i policzalnym ryzykiem podatkowym.

21. Warunki transakcji z Inwestycjami

21.1. Transakcje i salda z Inwestycjami	Rodzaj transakcji					
	Sprzedaż netto na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy netto od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone	Przychody/ koszty z tytułu odsetek
TUP Property S.A.	540	234	103	82	2 269	88
Chmielowskie Sp. z o.o.	480	12	268	-	14 665	664
CP Tychy Sp. z o.o.	600	-	303	-	-	-
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	20	5	86	4	105	3
Powszechna Agencja Informacyjna S.A.	-	-	-	-	51	-
Razem	**1 640**	**251**	**760**	**86**	**17 090**	**752**

Wszystkie transakcji pomiędzy ALTA S.A. i Spółkami – Inwestycjami zostały zawarte na warunkach rynkowych. Transakcje dotyczyły przede wszystkim usług zarządzania, księgowych, licencyjnych, wynagrodzenia za udzielanie gwarancji i poręczeń oraz udzielonych pożyczek.

22. Wynagrodzenie zarządu i osób nadzorujących

22. 1 Wynagrodzenie Zarządu	31.12.2017			Okres porównywany 31.12.2016		
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Inne	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Inne
Zarząd	523	115		600	473	-

W ramach umowy o pracę Prezesowi Zarządu przysługują zwyczajowe zabezpieczenia, opisane w sprawozdaniu Zarządu z działalności w dziale V Ład Korporacyjny.
Zarząd Spółki jest jednoosobowy.

22.2. Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane w Spółce ALTA	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Przewodniczący Rady Nadzorczej	52	71
Członek Rady Nadzorczej	46	65
Członek Rady Nadzorczej	2	68
Członek Rady Nadzorczej	46	66
Członek Rady Nadzorczej	46	33
Razem	**192**	**303**

23. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

23.1. Wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Za wykonanie przeglądu, badania, weryfikacji sprawozdania finansowego	84	82
- w tym: jednostka dominująca	31	30
- w tym: jednostki zależne, stowarzyszone i współkontrolowane	53	52
Razem wynagrodzenie	**84**	**82**

24. Program Motywacyjny

W Spółce prowadzony jest Program Motywacyjny III. Nadzór nad wypełnianiem kryteriów programu sprawuje Rada Nadzorcza i Zarząd podejmując corocznie stosowne uchwały.

W dniu 9.10.2015r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego ALTA S.A. i zmiany Statutu Spółki.
Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego wynosi 600 000 zł.
Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło na podstawie następujących uchwał:
- uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ALTA S.A. z dnia 18 czerwca 2015r. w sprawie: przeprowadzenia programu motywacyjnego w Spółce, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki, emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy;
- uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ALTA S.A. z dnia 18 czerwca 2015r.
w sprawie: emisji warrantów subskrypcyjnych skierowanej do Prezesa Zarządu Spółki, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii H, pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki.

W związku z rejestracją warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, została zarejestrowana zmiana Statutu Spółki w następujący sposób:
- dotychczasowa treść art. 6 ust 5 Statutu Spółki otrzymała nowe następujące brzmienie:
"5. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę 300.000,00 zł (trzysta tysięcy złotych) w drodze emisji nie więcej niż 300.000 (trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie praw do objęcia akcji serii G posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii A tj. osobom uczestniczącym w programie motywacyjnym, z wyłączeniem prawa poboru w stosunku do dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. Prawo objęcia akcji serii G może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2023 roku."
- zmienił się art. 6 Statutu Spółki w ten sposób, że dodano nowy ust. 6 o treści jak poniżej:
"6. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę 300.000,00 zł (trzysta tysięcy złotych) w drodze emisji 300.000 (trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie praw do objęcia akcji serii H posiadaczowi warrantów subskrypcyjnych serii B tj. Prezesowi Zarządu Spółki, z pozbawieniem prawa poboru w stosunku do dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. Prawo objęcia akcji serii H może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2025 roku."

Zawarto umowy uczestnictwa z osobami uprawnionymi do udziału w Programach Motywacyjnych.
Osoby uprawnione przyjęły oferty objęcia warrantów I i II transzy, oraz objęły warranty I i II transzy, które zostały zarejestrowane w Depozycie w łącznej liczbie 200 000 sztuk – programu motywacyjnego pracowniczego. Prezes Zarządu jako osoba uprawniona objęła 300 000 sztuk warrantów przyznanych w ramach programu motywacyjnego dla Zarządu.
Prawa z warrantów obydwu programów zgodnie z założeniami programu nie zostały jeszcze wykorzystane, tj. nie miała miejsca emisja akcji.

25. Ryzyka, zarządzanie ryzykiem i kapitałem

→ Zarządzanie kapitałem i ocena zarządzania kapitałem

Misją Spółki w zarządzaniu kapitałem jest zapewnienie zdolności do kontynuowania działalności, zapewnienie możliwości rozwoju, zachowania właściwej struktury kapitału i obniżenia kosztu kapitału. Skutecznym narzędziem do monitorowania stanu kapitału jest wskaźnik zadłużenia, którego poziom Spółka analizuje także w swoich Inwestycjach, ze szczególną uwagą w przypadku Inwestycji TUP Property S.A., i CP Tychy Sp. zo.o., które są stroną umów kredytowych.

Wskaźnik, w Spółce ALTA i jej głównych Inwestycjach jest następujący:

		ALTA		TUP Property		Chmielowskie		CP Tychy	
	dane tys. zł	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
A	Kredyty/pożyczki ogółem	3 478	3 341	9 867	11 622	14 665	14 254	29 841	33 385
B	Środki pieniężne i ekwiwalenty	44	37	53	89	71	43	29	27
C	Zadłużenie netto (A-B)	3 434	3 304	9 814	11 532	14 594	14 212	29 812	33 359
D	Kapitał własny ogółem	194 536	190 416	60 702	60 107	42 279	43 290	30 224	24 859
E	Kapitał ogółem (C+D)	197 970	193 721	70 516	71 639	56 873	57 502	60 036	58 218
F	**Wskaźnik zadłużenia (C/E) w %**	**1,73%**	**1,71%**	**13,92%**	**16,10%**	**25,66%**	**24,72%**	**49,66%**	**57,30%**

Działalność Inwestycyjna Spółki ALTA wiąże się z pośrednim i bezpośrednim narażeniem na kilka rodzajów ryzyka finansowego (ryzyko cenowe, walutowe, stopy procentowej), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności, ryzyko wyceny. Poszczególne rodzaje ryzyka są monitorowane i eliminowane

przez Zarząd w możliwym do osiągnięcia zakresie. Zarządzając ryzykiem Zarząd współpracuje z działem finansowym Spółki a także informuje Radę Nadzorczą o bieżącej sytuacji Spółki i stanie jej Inwestycji.

Ryzyko wyceny akcji i udziałów

Bezpośrednie ryzyko dla ALTA S.A. stanowi ryzyko wyceny. Związane jest z wyceną akcji i udziałów Inwestycji Spółki.
Ryzyko powstaje głównie w konsekwencji ryzyka wyceny nieruchomości poszczególnych Spółek a także osiąganych wyników i realizowanych przedsięwzięć.
Spółka ALTA jest narażona na ryzyko w znaczącym stopniu. Akcje i udziały Spółek – Inwestycji stanowią 90% sumy aktywów ALTA S.A.
Spółka ALTA dokonuje aktualizacji wartości składników aktywów (akcji i udziałów) konserwatywnie i w sposób ciągły od 2007r.
Wskazane poniżej czynniki ryzyka dotyczące poszczególnych inwestycji odnoszą się także Spółki ALTA, maja referencję do ryzyka właściwej wyceny akcji i udziałów Inwestycji.

Ryzyko kontynuowania działalności

Sprawozdanie finansowe za 2017r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.
Na dzień zatwierdzenia sprawozdania za 2017r. ryzyko kontynuacji działalności i płynności jest monitorowane i ograniczane. Ryzyko to odnosi się do powodzenia realizacji działań poszczególnych Inwestycji (sprzedaż nieruchomości, spłata kredytu) oraz udzielonego poręczenia kredytu Spółce TUP Property (w przypadku, gdyby kredyt nie został spłacony w terminie wymagalnym Porozumieniem o spłacie zawartym pomiędzy TUP Property i bankiem kredytodawcą).

Ryzyko wyceny i wartości godziwej

ALTA S.A. wycenia akcje i udziały swoich Inwestycji do wartości godziwej, na podstawie obowiązujących standardów i przepisów prawa.

Ryzyko wartości godziwej ma swoje źródło w **ryzyku płynności i realizacji zamierzeń inwestycyjnych** poszczególnych Inwestycji Spółki ALTA. Realizacja ryzyka płynności będzie miała wpływ na wartość godziwą akcji i udziałów tych Inwestycji w księgach rachunkowych ALTA S.A. Spółka ALTA jest narażona na ryzyko w znaczącym stopniu.
Ryzyko płynności dotyczy także pożyczki ALTA S.A. udzielonej przez Inwestora – w przypadku, gdyby pożyczka stała się wymagalna a Spółka nie mogłaby spłacić zadłużenia. Termin spłaty przypada na 30.09.2018r. Ryzyko jest monitorowane a przyjęty harmonogram realizacji zadań przez poszczególne Spółki orz ALTA S.A. pozwala szacować możliwość spłaty w wyznaczonym terminie.
Przesłanki ograniczenia ryzyka:

- Spółki Chmielowskie i TUP Property dysponują portfelem nieruchomości, których wyceny w pełni pokrywają zobowiązania Spółek, a w przypadku szybkiej sprzedaży nieruchomości generują wolne środki pieniężne.
  Spółka Chmielowskie zawarła umowy sprzedaży i przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości z terminem realizacji w etapach do 2020r. o łącznej wartości ponad 30 mln zł.
  Spółka TUP Property realizuje strategie dezinwestycji z nieruchomości oraz spłaty kredytu.
- Inwestycja Chmielowskie w miarę rozwoju realizacji projektu Siewierz Jeziorna zwiększa poziom przychodów ze sprzedaży działek budowlanych. Majątek Spółki został sfinansowany ze źródeł własnych. Oprócz zadłużenia w Spółce ALTA, Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów (nieruchomość nie jest obciążona hipoteką).
- Transakcje sprzedaży kolejnych nieruchomości TUP Property S.A. wspierają płynność Spółki, a także umożliwiają spłatę zadłużenia kredytowego.

- Zadłużenie kredytowe Spółek TUP Property i CP Tychy mierzone wskaźnikiem LTV kształtuje się na poziomie około 43%.

Istnieje ryzyko, że w wyniku zdarzeń gospodarczych lub zmiany przepisów prawnych wartość godziwa poszczególnych Inwestycji może ulegać przeszacowaniu.

Ryzyko wyceny aktywów Spółki Chmielowskie Sp. z o.o.

Wycena nieruchomości sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę odzwierciedla wartość nieruchomości Spółki w cenie jej sprzedaży podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową projektu zgodnie z obecnym stanem prawnym, to jest, że sprzedaż terenów objętych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania (74,87 ha wycena na kwotę 63 070 tys. zł), a nie objętych miejscowym planem będzie możliwa, bo Spółka uzyska wymaganą obecnymi przepisami prawa, zgodę Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych na transakcję.
Tereny objęte miejscowym planem stanowią obszar 39,72 ha, o wartości oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 30.10.2017r. w kwocie 74 920 tys. zł.

Realizacja ww. ryzyka wpłynęłoby na wycenę Spółki Chmielowskie w księgach rachunkowych ALTA S.A.

Spółka wystąpiła do władz miejskich o rozszerzenie planu miejscowego w związku z realizacją inwestycji i trwa procedura uchwalania planu (zgodnie z nowymi przepisami sprzedaż terenów objętych planem miejscowym nie wymaga zgody podmiotów zewnętrznych).

Ryzyko wyceny aktywów Spółki TUP Property S.A.

Główne aktywa Spółki stanowią nieruchomości inwestycje. Obszary ryzyka związane z wycenę nieruchomości obejmują: kształtowanie się kursu euro (nieruchomości objęte są kredytem walutowym a część umów najmu wyrażona jest w euro, co stanowi element naturalnego zabezpieczenia przed ryzykiem), utrzymanie odpowiedniego poziomu najmu, określenie wartości godziwej przez rzeczoznawcę, a także płynność aktywa.
Ryzyko wyceny jest minimalizowane poprzez rzetelne i konsekwentnie stosowane metody wyceny, zawieranie długoterminowych umów najmu (które w przypadku rezygnacji najemcy zabezpieczają Spółkę a także dają możliwość znalezienia kolejnego najemcy), zachowanie odpowiedniej do rodzaju nieruchomości pozycji konkurencyjnej na rynku.
Wycena aktywów Spółki TUP Property ma wpływ na wycenę Spółki TUP Property w księgach rachunkowych ALTA S.A. a także ma znaczenie w utrzymaniu odpowiedniej relacji z Bankiem – kredytodawcą.

W tabeli zaprezentowano analizę zobowiązań i jej kluczowych Inwestycji biorąc pod uwagę umowny termin zapadalności:

Analiza zobowiązań finansowych ALTA S.A. i jej kluczowych inwestycji

na dzień 31.12.2017r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	powyżej 5 lat
ALTA S.A.			
Kredyty i pożyczki	3 478		
Zobowiązania handlowe	528		
TUP Property S.A.			
Kredyty i pożyczki	9 867		
Zobowiązania handlowe	1 900		
Chmielowskie Sp. z o.o. *			
Kredyty i pożyczki	14 665		
Zobowiązania handlowe	703		
CP Tychy Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki	1 865	1 865	26 111
Zobowiązania handlowe	2 081	206	

***Pożyczka wewnętrzna udzielona przez ALTA S.A., Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma kredytów/pożyczek zewnętrznych, nie korzysta z finansowania zewnętrznego, finansowana jest z majątku własnego ALTA S.A.**

Na dzień bilansowy wysokość zobowiązań warunkowych z tytułu gwarancji i poręczeń udzielonych przez ALTA S.A. wynosi 13 564 tys. zł i jest zbliżona do wartości poręczenia na dzień 31.12.2016r. (w umowie kredytowej poręczenie wyrażone jest w walucie euro i wynosi 3 252 tys. euro, a zmiany wartości odpowiadają zmianom kursu euro na dany dzień bilansowy).

Podstawowe parametry dotyczące ww. rodzajów ryzyka (dane tys. zł, 2017r.)

TUP Property S.A.	tys. zł
- portfel nieruchomości - wartość godziwa	36 944
- kredyt	9 867
- kapitał własny	60 702
CP Tychy Sp. z o.o.	
- nieruchomość - wartość godziwa	61 459
- kredyt	29 841
- kapitał własny	30 224
Chmielowskie Sp. z o.o.	
- wartość nieruchomości - wartość godziwa*	137 990
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	703
ALTA S.A.	
- wartość udziałów i akcji	**180 807**
- kapitał własny	**194 536**
- udzielone poręczenia i gwarancje	**13 563**

* Wycena rzeczoznawcy 31.10.2017r.

Ryzyko rynkowe

→ ryzyko cenowe

Spółka ALTA nie inwestuje w kapitałowe papiery wartościowe i w takim zakresie nie jest narażona na ryzyko cenowe. Ryzyko to może dotyczyć innych Inwestycji Spółki obecnych i przyszłych w momencie sklasyfikowania ich w sprawozdaniu finansowym jako przeznaczonych do sprzedaży. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest objęta tym ryzykiem.

→ ryzyko stopy procentowej

Spółka ALTA nie jest biorcą kredytów a zaciągnięta pożyczka ma stałe oprocentowanie, zatem nie jest narażona bezpośrednio na ryzyko stopy procentowej. Jednym z elementów działalności Inwestycyjnej Spółki było udzielenie pożyczek poszczególnym Spółkom - Inwestycjom w latach ubiegłych. Pozycją

narażoną na ryzyko stopy procentowej są planowane przepływy pieniężnie z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek.
Spółka w bieżącym okresie sprawozdawczym jak tez okresach ubiegłych nie zawierała kontraktów zabezpieczających odsetkowe przepływy pieniężne.

Analiza wrażliwości na ruchy stopy procentowej

Analiza wrażliwości na ruch stopy procentowej	31.12.2017	31.12.2016
Stan udzielonych pożyczek na dzień bilansowy	17 090	16 679
Stopa WIBOR 1M na koniec okresu	1,65%	1,66%
Analiza wrażliwości dla wzrostu/spadku stopy procentowej	1,0%	1,0%
Różnica w wysokości odsetek i potencjalny wpływ na zysk przed opodatkowaniem	171	167

25.1. - Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	**Okres bieżący 31.12.2017**			**Okres porównywany 31.12.2016**		
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:	**5 903**	**14 665**	**-**	**3 341**	**16 679**	**-**
Pożyczki udzielone	2 425	14 665	-	-	16 679	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	3 478	-	-	3 341	-	-
Oprocentowanie zmienne:	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

→ ryzyko walutowe

ALTA S.A. nie jest narażona na ryzyko walutowe. Wszystkie transakcje Spółki zawierane są w PLN.
Inwestycja Spółki - TUP Property S.A. oraz Spółka CP Tychy narażone są na ryzyko walutowe, zmiany kursu euro. Cześć umów najmu zawarta została w euro, jako naturalne zabezpieczenie przed wahaniem kursu. Kredyty Spółek z przeznaczeniem na refinansowanie zakupu portfela nieruchomości komercyjnych zostały zaciągnięte w euro.

Analiza wrażliwości na ryzyko zmiany kursu euro	31.12.2017	31.12.2016
Roczne należności handlowe TUP Property i CP Tychy w walucie (tys. zł)	1 225	1 244
EURO	4,1709	4,4240
Osłabienie kursu PLN o 10%	3,7538	3,9816
Wpływ na należności Spółek w walucie euro (tys. zł)	123	124
Umocnienie kursu PLN o 10%	4,5880	4,8664
Wpływ na należności Spółek w walucie euro (tys. zł)	123	124

→ ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe ALTA S.A. można podzielić na dwa rodzaje:
- ryzyko kredytowe powstające w przypadku transakcji zwieranych ze Spółkami – Inwestycjami Spółki, które stanowią pożyczki, opłaty za zarządzanie i inne
- ryzyko kredytowe powstające w przypadku transakcji sprzedaży Inwestycji – obejmujące terminową zapłatę należności.

Ryzyko kredytowe ograniczane jest zawieraniem umów, których konstrukcja zabezpiecza Spółkę w przypadku umów z kontrahentami zewnętrznymi. W przypadku transakcji zawieranych z Inwestycjami wystąpienie ryzyka kredytowej jest znaczące. Zarządzanie tym ryzykiem polega na monitorowaniu sytuacji finansowej Spółek - Inwestycji.

Działalność Inwestycyjna Spółki ALTA wiąże się z pośrednim i bezpośrednim narażeniem na kilka rodzajów ryzyka finansowego (ryzyko cenowe, walutowe, stopy procentowej), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Poszczególne rodzaje ryzyka są monitorowane i eliminowane przez Zarząd w możliwym do osiągnięcia zakresie. Zarządzając ryzykiem Zarząd współpracuje z działem finansowym Spółki a także informuje Radę Nadzorczą o bieżącej sytuacji Spółki i stanie jej Inwestycji.

25.2 - Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe	Okres bieżący 31.12.2017			Okres porównywany 31.12.2016		
Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym, które w ujęciu od jednego kontrahenta stanowią więcej niż:	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda
Należności własne niepodatkowe	835	-	-	-	1 870	-
Pożyczki udzielone	2 425	14 665	-	-	-	16 679
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	-		180 807	-	-	175 922

26. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

26.1. Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Aktywa finansowe	**198 776**	**193 926**
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	180 807	175 922
Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie	17 090	16 679
Należności własne wyceniane w nominale	835	1 288
Środki pieniężne	44	37
Zobowiązania finansowe	**4 340**	**4 127**
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	3 478	3 341
Zobowiązania handlowe i inne wyceniane w nominale	862	786

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 Zarząd ALTA tworzy 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.

27. Struktura zatrudnienia

27.1. Przeciętne zatrudnienie w etatach w jednostce	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Pracownicy umysłowi	5,00	5,00
Razem przeciętna liczba etatów	**5**	**5**

28. Wyjaśnienie niezgodności między bilansowymi zmianami a wartościami wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych

28.1. Wyjaśnienie niezgodności między bilansowymi zmianami a wartościami wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	76	(834)
Zmiana stanu zob. dot. zobowiązań z tytułu dywidendy	**426**	**-**

Zamiana stanu zobowiązań dotyczących dywidendy stanowi część środków z dywidendy otrzymanej od Spółki TUP Property S.A., uchwalonej za rok 2016 i wypłaconej częściowo w 2017r.

29. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W okresie 2017r. Spółka nie realizowała zadań z zakresu wspólnych przedsięwzięć.

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

Nie wystąpiły istotne różnice pomiędzy sprawozdaniem finansowym opublikowanym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017r. a poprzednio opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.

31. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym kończącym okres sprawozdawczy zakończony 31 grudnia 2017r. i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłoby 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 sprawozdaniu finansowym oraz w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki w 2017r.

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 19.04.2018r.