



**GRUPA KAPITAŁOWA
SOHO DEVELOPMENT S.A.**



**ROCZNE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE
WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

ZA OKRES OD 1 PAŹDZIERNIKA 2018 R. DO 30 WRZEŚNIA 2019 R.

Warszawa, 31 stycznia 2020 r.

Spis treści

Wybrane dane finansowe z Roczne Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.....	3
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	4
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej (cd.)	5
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	6
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	8
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	10
Wybrane informacje objaśniające do Roczne Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	11
1. Grupa Kapitałowa Soho Development S.A. – informacje ogólne	11
2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta	13
3. Czas trwania działalności Emitenta	14
4. Okres, za jaki sprawozdanie zostało sporządzone	14
5. Transakcje połączenia / nabycia udziałów uprawniających do sprawowania kontroli	14
6. Transakcje połączenia / likwidacji / sprzedaży akcji / udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych.....	14
7. Pozostałe transakcje na akcjach / udziałach.....	15
8. Kontynuacja działalności	15
9. Platforma zastosowanych MSSF	15
10. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego.....	18
11. Ważne oszacowania i osądy księgowe, informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych.....	28
12. Znaczące zdarzenia i transakcje.....	29
13. Porównywalność danych finansowych	29
14. Przekształcenie sprawozdań finansowych / zmiany wyniku lat ubiegłych.....	29
15. Korekty wynikające z zastrzeżeń w opiniach za lata ubiegłe	29
16. Rachunkowość zabezpieczeń.....	29
17. Zestawienie portfela inwestycyjnego.....	29
18. Rzeczowe aktywa trwałe	30
19. Pozostałe wartości niematerialne.....	30
20. Inwestycje w nieruchomości.....	31
21. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	31
22. Zapasy.....	31
23. Należności.....	31
24. Pozostałe aktywa	32
25. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne.....	32
26. Kredyty i pożyczki.....	32
27. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33
28. Zobowiązania handlowe	33
29. Zaliczki otrzymane od klientów	33
30. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	33
31. Kapitał zakładowy i pozostałe kapitały	34
32. Akcje własne.....	35
33. Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję.....	35
34. Przychody ze sprzedaży produktów i usług.....	35
35. Koszty operacyjne	35
36. Pozostałe przychody operacyjne.....	35
37. Pozostałe koszty operacyjne	36
38. Przychody finansowe.....	36
39. Koszty finansowe.....	36
40. Podatek dochodowy	37
41. Aktywa przeznaczone do zbycia i zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do zbycia.....	38
42. Ryzyka instrumentów finansowych posiadanych przez Grupę Kapitałową	38

43.	Zarządzanie ryzykiem.....	39
44.	Zarządzanie kapitałem	40
45.	Dane o pozycjach pozabilansowych, w szczególności aktywach i zobowiązaniach warunkowych, w tym również udzielonych gwarancjach i poręczeniach	40
46.	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie	40
47.	Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe.....	40
48.	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach	41
49.	Przychody uzyskiwane sezonowo, cyklicznie lub sporadycznie	41
50.	Rozliczenia podatkowe	41
51.	Informacje o transakcjach Grupy Kapitałowej z jednostkami powiązаныmi.....	41
52.	Segmenty operacyjne.....	41
53.	Informacje o zatrudnieniu	47
54.	Informacje o wynagrodzeniach, premiach i nagrodach dla osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących Emitenta	47
55.	Informacje o pożyczkach, kredytach, zaliczkach i gwarancjach udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących	48
56.	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok.....	48
57.	Wyjaśnienia istotnych pozycji Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych.....	48
58.	Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za bieżący okres	48
59.	Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły w okresie objętym sprawozdaniem.....	48
60.	Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po okresie objętym sprawozdaniem.....	52
	Zatwierdzenie Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	52

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.**Wybrane skonsolidowane dane finansowe na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 – 2019 r.****Wybrane dane finansowe z Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł		tys. EURO	
	30.09.2019 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	30.09.2019 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.
Przychody ze sprzedaży	115 386	155 564	26 783	36 670
Koszt własny sprzedaży	-87 555	-121 143	-20 323	-28 556
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	27 831	34 421	6 460	8 114
Koszty sprzedaży	-2 151	-5 818	-499	-1 371
Koszty ogólnego zarządu	-11 952	-20 596	-2 774	-4 855
Zysk (strata) ze sprzedaży	13 728	8 007	3 186	1 887
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 352	-37 031	2 867	-8 729
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 440	-63 611	3 120	-14 994
Zysk (strata) netto za okres	7 023	-61 278	1 630	-14 445
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	7 023	-61 278	1 630	-14 445
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 628	22 744	5 020	5 361
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	29 556	189 791	6 860	44 738
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-86 444	-241 456	-20 065	-56 916
Aktywa trwałe	709	25 452	162	5 959
Aktywa obrotowe	38 311	161 564	8 760	37 825
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	33 260	46 237	7 605	10 825
Zobowiązania długoterminowe	55	18 010	13	4 216
Zobowiązania krótkoterminowe	5 705	122 769	1 304	28 742
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	1,21	1,37	0,28	0,32
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	0,22	-1,06	0,05	-0,25
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	0,26	-1,62	0,06	-0,38
Liczba akcji na dzień bilansowy	27 530 111	33 646 319	27 530 111	33 646 319
Średnia ważona liczba akcji	31 601 997	57 777 974	31 601 997	57 777 974

Wartość księgową na jedną akcję obliczono w stosunku do liczby akcji Emitenta pomniejszonej o akcje własne skupione przez Emitenta. Wynikowa liczba akcji wynosiła 27.530.111 na dzień 30.09.2019 r. oraz 33.646.319 na dzień 30.09.2018 r.

Zysk na jedną akcję obliczono jako stosunek wyniku netto w okresie do średniej ważonej liczby akcji zwykłych w okresie, pomniejszonej o akcje własne skupione przez Emitenta. Wynikowa średnia liczba akcji wynosiła 31.601.997 za okres od 01.10.2018 r. do 30.09.2019 r. oraz 57.777.974 za okres od 01.10.2017 r. do 30.09.2018 r.

Na dzień bilansowy Emitent posiadał 6.116.208 akcji własnych.

Wybrane dane finansowe zawarte w niniejszym sprawozdaniu zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dany dzień przez Narodowy Bank Polski (odpowiednio: 4,3736 zł / EURO na 30 września 2019 r. i 4,2714 zł / EURO na 30 września 2018 r.),
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego (odpowiednio: 4,3083 zł / EURO za 12 miesięcy 2018 - 2019 r. i 4,2423 zł / EURO za 12 miesięcy 2017 – 2018 r.).

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2019 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		NOTA	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
A	Aktywa trwałe		709	25 452
A.1	Rzeczowe aktywa trwałe	18	280	10 055
A.3	Inne wartości niematerialne	19	19	23
A.4	Nieruchomości inwestycyjne	20	0	9 573
A.5	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	17	0	1 261
A.6	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	17	37	111
A.8	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	373	4 429
B	Aktywa obrotowe		38 311	161 564
B.1	Zapasy	22	6 222	86 025
B.2	Należności handlowe	23	1 688	1 628
B.4	Pozostałe należności	23	2 233	2 455
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	17	626	254
B.6	Pozostałe aktywa	24	385	1 089
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	3 913	39 173
B.8	Aktywa przeznaczone do zbycia*	41	23 244	30 940
A+B	Suma aktywów		39 020	187 016

*Pozycja obejmuje nieruchomości i pozostałe aktywa przeznaczone do zbycia.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2019 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej (cd.)

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		NOTA	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
C	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Emitenta		33 260	46 237
C.1	Kapitał zakładowy	31	3 365	4 099
C.2	Akcje własne	32	-20 000	-24 000
C.3	Kapitał rezerwowy	31	42 878	82 439
C.4	Pozostałe kapitały	31	-20 638	17 687
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:		27 655	-33 988
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych		20 632	27 290
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	33	7 023	-61 278
D	Udziały niesprawujące kontroli		0	0
C+D	Razem kapitał własny		33 260	46 237
E	Zobowiązania długoterminowe		55	18 010
E.1	Kredyty i pożyczki	26	0	15 218
E.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	55	2 792
F	Zobowiązania krótkoterminowe		5 705	122 769
F.1	Zobowiązania handlowe	28	889	1 371
F.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		356	929
F.3	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych	29	650	60 105
F.4	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu		45	50
F.5	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30	3 765	43 137
F.7	Kredyty i pożyczki	26	0	17 177
E+F	Razem zobowiązania		5 760	140 779
C+D+E+F	Suma pasywów		39 020	187 016
	Wartość księgowa		33 260	46 237
	Liczba akcji pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta		27 530 111	33 646 319
	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł.)		1,21	1,37

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów
za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów		NOTA	30.09.2019 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.
I.	Przychody ze sprzedaży	34	115 386	155 564
	Przychody z działalności deweloperskiej		113 730	151 991
	Przychody z najmu		880	3 218
	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług		776	355
II.	Koszt własny sprzedaży	35	-87 555	-121 143
	Koszt własny sprzedaży działalności deweloperskiej		-86 643	-118 086
	Koszt własny sprzedanych usług najmu		-451	-2 742
	Koszt własny sprzedanych pozostałych usług		-461	-315
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		27 831	34 421
	Koszty sprzedaży		-2 151	-5 818
	Koszty ogólnego zarządu		-11 952	-20 596
IV.	Zysk (strata) ze sprzedaży		13 728	8 007
	Pozostałe przychody operacyjne	36	26 547	188 892
	Pozostałe koszty operacyjne	37	-27 923	-233 930
V.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej		12 352	-37 031
	Przychody finansowe	38	2 109	2 713
	Koszty finansowe	39	-1 254	-29 749
	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach wycenianych metodą praw własności		233	456
VI.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem		13 440	-63 611
VII.	Podatek dochodowy	40	-6 417	2 333
	- podatek dochodowy bieżący		-5 091	-5 390
	- podatek dochodowy odroczony		-1 326	7 723
VIII.	Zysk (strata) netto za okres		7 023	-61 278
	Udziały niesprawujące kontroli		0	0
IX.	Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta		7 023	-61 278
X.	Inne Całkowite Dochody			
	Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat			
	Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży		0	6 801
	Podatek od pozycji pozostałego zysku całkowitego		0	67
XI.	Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży		0	6 868
XII.	Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów		7 023	-54 410
	Zysk/(strata) za okres przypadająca na:		7 023	-61 278
	- akcjonariuszy jednostki dominującej		7 023	-61 278
	- akcjonariuszy niesprawujących kontroli		0	0
	Zysk/(strata) całkowita przypadająca na:		7 023	-54 410
	- akcjonariuszy jednostki dominującej		7 023	-54 410
	- akcjonariuszy niesprawujących kontroli		0	0
	Średnia ważona liczba akcji, pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta		31 601 997	57 777 974

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów
za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów		NOTA	30.09.2019 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.
	Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł.)		0,22	-1,06
	Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł.)		0,22	-0,94

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za okres 12 miesięcy 2018 – 2019 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu przypadający Emitentowi	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	Razem kapitały własne
12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.									
Kapitał własny na dzień 01.10.2017 r.	9 130	0	204 277	7 950	67 826	0	289 183	0	289 183
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	9 130	0	204 277	7 950	67 826	0	289 183	0	289 183
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skup akcji własnych	0	-188 536	0	0	0	0	-188 536	0	-188 536
Umorzenie akcji własnych	-5 031	164 536	-159 505	0	0	0	0	0	0
Podział zysku / pokrycie straty	0	0	37 667	2 869	-40 536	0	0	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	6 868	0	-61 278	-54 410	0	-54 410
Kapitał własny na dzień 30.09.2018 r.	4 099	-24 000	82 439	17 687	27 290	-61 278	46 237	0	46 237

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za okres 12 miesięcy 2018 – 2019 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu przypadający Emitentowi	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	Razem kapitały własne
12 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r.									
Kapitał własny na dzień 01.10.2018 r.	4 099	-24 000	82 439	17 687	-33 988	0	46 237	0	46 237
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	4 099	-24 000	82 439	17 687	-33 988	0	46 237	0	46 237
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skup akcji własnych	0	-20 000	0	0	0	0	-20 000	0	-20 000
Umorzenie akcji własnych	-734	24 000	-23 266	0	0	0	0	0	0
Podział zysku / pokrycie straty	0	0	-16 295	-38 325	54 620	0	0	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	7 023	7 023	0	7 023
Kapitał własny na dzień 30.09.2019 r.	3 365	-20 000	42 878	-20 638	20 632	7 023	33 260	0	33 260

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych
za okres 12 miesięcy 2018 – 2019 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		30.09.2019 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk / Strata netto	7 023	-61 278
II.	Korekty razem	14 605	84 022
1	Zysk (strata) akcjonariuszy niesprawujących kontroli	0	0
2	Amortyzacja	286	298
3	Zysk (strata) z wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach stowarzyszonych współzależnych	-233	-456
4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	298	904
5	Inne zyski/ straty z inwestycji	1 561	70 833
6	Zmiana stanu rezerw	-2 737	-16 256
7	Zmiana stanu zapasów	79 803	56 952
8	Zmiana stanu należności	420	1 260
9	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-7 665	-4 326
10	Zmiana stanu aktywów na podatek odroczone i rozliczeń międzyokresowych (w tym wpłat na lokale)	-54 700	-25 187
11	Inne korekty	-2 428	0
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 628	22 744
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-610	-2 152
2	Wpływy / wydatki z inwestycji w nieruchomości **	22 033	186 552
3	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w aktywa finansowe	7 405	3 702
4	Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	728	1 689
5	Inne wpływy / wydatki inwestycyjne	0	0
IV.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	29 556	189 791
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-20 000	-188 536
2	Zaciągnięte/splacone kredyty i pożyczki	-32 395	-21 974
3	Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych***	-33 000	-28 117
4	Zapłacone dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0
5	Zapłacone odsetki, w tym odsetki z tytułu leasingu finansowego	-1 049	-2 829
6	Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0
V.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-86 444	-241 456
D.	Przepływy pieniężne netto razem	-35 260	-28 921
E.	Środki pieniężne na początek okresu	39 173	68 094
F.	Środki pieniężne na koniec okresu	3 913	39 173
	<i>w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania*</i>	<i>162</i>	<i>16 421</i>

*Środki pieniężne na rachunkach bankowych (powierniczych) dotyczących prowadzonych projektów deweloperskich.

** Pozycja w bieżącym roku obrotowym obejmuje głównie wpływy z transakcji sprzedaży nieruchomości - udziału w budynku biurowym posadowionym na działce 18/4 przy ul. Mińskiej 25 oraz ze sprzedaży działki nr 23 przy ul. Mińskiej 25.

*** W bieżącym roku obrotowym miała miejsce spłata obligacji objętych przez SGB Bank S.A.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego

1. Grupa Kapitałowa Soho Development S.A. – informacje ogólne

Jednostka dominująca

Soho Development S.A. (zwany dalej „Emitentem”, „jednostką dominującą”, „Soho Development” lub „SHD S.A.”) prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i na dzień bilansowy miał swoją siedzibę przy ul. Mińskiej 25, kod pocztowy 03-808, Warszawa.

Przedmiot działalności jednostki dominującej obejmuje następujące obszary:

- realizacja projektów budowlanych w segmencie mieszkaniowym i komercyjnym,
- zarządzanie realizacją projektów deweloperskich,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Właściwy Sąd Rejestrowy i numer rejestru: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000019468.

Sektor wg klasyfikacji GPW: Deweloperzy.

Organami SHD S.A. są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Przedmiot działalności	Siedziba	Charakter powiązania	Kontrola / znaczący wpływ	Czy podlega konsolidacji?	Metoda konsolidacji	Przyczyna nieuwzględnienia w konsolidacji
Kalder A Sp. z o.o.	Działalność rachunkowa, doradztwo, usługi finansowe	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami	Kamionka	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Recycling Park Sp. z o.o.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Feniks BL Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Dobra Forma 2 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Dobra Forma 2 Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Recycling Park Techplast Sp. z o.o.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność	nieistotność
Recycling Park FG Sp. z o.o.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność	nieistotność
Recycling Park PR Sp. z o.o.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność	nieistotność
BL Sp. z o.o. 1 SKA	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Warszawa	zależna	100%	nie	nieistotność	nieistotność

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Z uwagi na trwający proces likwidacji i brak kontroli, z konsolidacji na dzień bilansowy zostały ponadto wyłączone spółki:

- BL Sp. z o.o. 2 SKA w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 3 SKA w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 4 SKA w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 5 SKA w likwidacji,
- Dobra Forma 1 BL Sp. z o.o. SK w likwidacji.

W dniu 15 stycznia 2020 r. złożono wniosek do KRS o złożenie planu połączenia spółek BL Sp. z o.o. 2-5 SKA w likwidacji. Dobra Forma 1 BL Sp. z o.o. SK została wykreślona z KRS w dniu 10.10.2019 r.

Jednostki zależne

Poniżej zaprezentowany jest krótki opis najistotniejszych aktywów.

Segment deweloperski i nieruchomości

• **Soho Development S.A.**

W grudniu 2017 roku sprzedane zostały działki 18/16 i 18/14, położone przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie, w związku z czym w ramach projektu Soho Factory finalizowana jest jedynie sprzedaż pozostałego zapasu. Na dzień publikacji sprawozdania finansowego do sprzedaży pozostały jedynie 3 lokale usługowe.

• **Cracovia Property Sp. z o.o.**

Przedmiotem działalności spółki była realizacja podzielonego na etapy projektu deweloperskiego zlokalizowanego w Krakowie przy ul. Bochenka. Sprzedaż mieszkań prowadzona była poprzez dwie spółki celowe: Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK oraz Dobra Forma 2 Sp. z o.o. SK i została już zakończona.

W dniu 27 maja 2019 r. Emitent dokonał transakcji zbycia 100 % kapitału zakładowego spółki Cracovia Property Sp. z o.o. Szczegóły transakcji zostały opisane w punkcie 59 niniejszego sprawozdania.

• **Mińska Development Sp. z o.o.**

W dniu 20 grudnia 2018 r. spółka zawarła przyrzeczoną umowę zbycia udziału w prawie zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie dz. nr 18/4.

W dniu 13 maja 2019 r. spółka zawarła warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki o numerze ewidencyjnym 23 zlokalizowanej przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie. Szczegóły transakcji zostały opisane w punkcie 59 niniejszego sprawozdania. Umowa ostateczna została podpisana w dn. 17 czerwca 2019 r. W dniu 10 lipca 2019 nastąpiło połączenie spółki Soho Development SA z Mińska Development Sp. z o.o.

Pozostałe aktywa (non-core)

• **Recycling Park Sp. z o.o., Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.**

Spółki posiadają nieruchomości gruntowe o pow. 48,8 ha położone w miejscowości Kamionka, na których planowana jest budowa instalacji odzysku energii oraz innych instalacji recyklingowych. Recycling Park Sp. z o.o. posiada wpis do Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami jako Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK). Obecnie, m.in. w związku z większą od pierwotnie planowanej ilością odpadów, przygotowywana jest modyfikacja Planu obejmująca lata do 2025 r. W projekcie przedstawionym do konsultacji społecznych ww. wpis był zachowany. Jednocześnie trwają prace

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

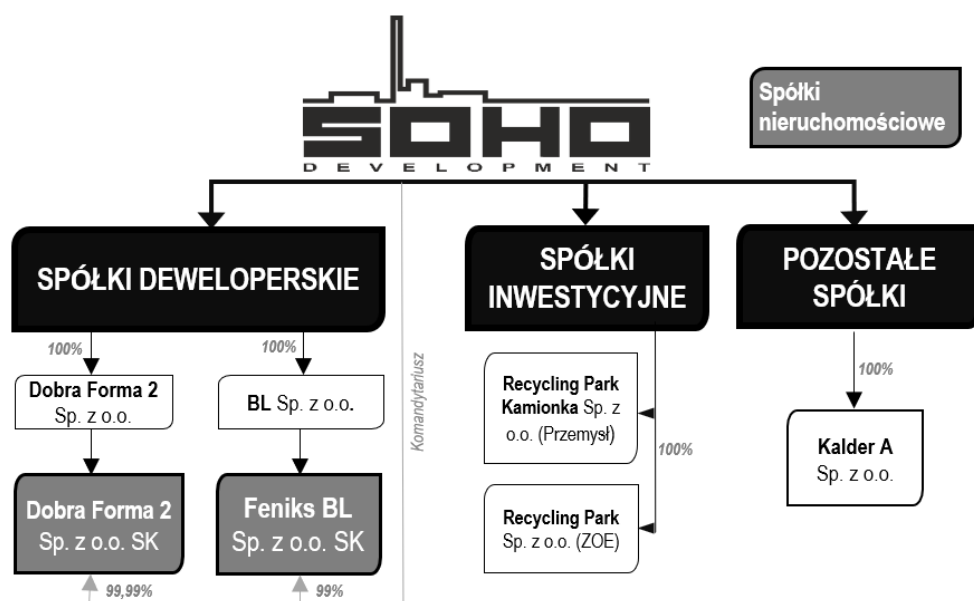
nad projektem zmian do ustaw dot. gospodarki odpadami, które w pewnym stopniu mogą zmienić przepisy regulujące działanie rynku odpadów.

W dniu 29 kwietnia 2019 r. Emitent podpisał z SFW Energia sp. z o.o. - spółką zależną niemieckiego koncernu energetycznego STEAG, porozumienie regulujące zasady współpracy, która ma zmierzać do zbycia przez Emitenta aktywów związanych ze spółką zależną Recycling Park sp. z o.o. oraz Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. Szczegóły porozumienia zostały opisane w punkcie 60 niniejszego sprawozdania.

Jednostki stowarzyszone

Grupa Kapitałowa posiadała 40% akcji w spółce Rent Factory S.A. W dniu 15 maja 2019 r. Emitent sprzedał posiadane akcje spółki.

Portfel Soho Development S.A. na dzień publikacji*



* W diagramie pominięto jednostki nieistotne.

2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta

Skład Zarządu na 30 września 2019 r. przedstawiał się następująco:

Maciej Wandzel	-	Prezes Zarządu
Mariusz Omieciński	-	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej na 30 września 2019 r. przedstawiał się następująco:

Katarzyna Szwarc	-	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Monika Hałupczak	-	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Napiórkowski	-	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zientara	-	Członek Rady Nadzorczej
Seweryn Dmowski	-	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 18 września 2019 r. Pan Mariusz Kaczmarek złożył rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 18 września 2019 r.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

W dniu 25 października 2019 r. do składu Rady Nadzorczej SHD S.A. powołano Pana Jakuba Szumielewicza. Powołanie nastąpiło w drodze kooptacji dokonanej przez Radę Nadzorczą w trybie przewidzianym w art. 17.3 Statutu SHD S.A. w związku z rezygnacją z Rady Nadzorczej Pana Mariusza Kaczmarka.

Na 30.09.2019 r. w Spółce działał Komitet Audytu w składzie:

Jakub Szumielewicz	-	Przewodniczący Komitetu
Katarzyna Szwarc	-	Członek Komitetu
Wojciech Napiórkowski	-	Członek Komitetu

W dniu 18 września 2019 r. Pan Mariusz Kaczmarek zrezygnował z pełnienia funkcji członka Komitetu Audytu. W dniu 25 października 2019 r. do składu Komitetu Audytu powołano Pana Jakuba Szumielewicza.

3. Czas trwania działalności Emitenta

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Emitenta tj. prowadzenia działalności w okresie co najmniej kolejnych 12 miesięcy. Zgodnie ze strategią Zarządu jednostki dominującej opublikowaną w raporcie bieżącym nr 47/2017, SHD S.A. jest w trakcie procesu sprzedaży aktywów. Jednakże w związku z postanowieniami umowy zawartej z Yawa Sp. z o.o. 4 SK (podmiot zależny od Yareal), działalność SHD S.A. musi być kontynuowana co najmniej do 2023 r. (raport bieżący nr 85/2017). W ocenie Zarządu nie istnieją zagrożenia dla kontynuacji działalności.

4. Okres, za jaki sprawozdanie zostało sporządzone

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje okres 12 miesięcy od 1 października 2018 r. do 30 września 2019 r. oraz okres porównywalny 12 miesięcy od 1 października 2017 r. do 30 września 2018 r. Sprawozdanie zostało sporządzone w polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną i walutą sprawozdawczą Grupy Kapitałowej Soho Development S.A. Dane w sprawozdaniu finansowym (waluta prezentacji) zostały wykazane w pełnych tysiącach złotych, chyba że wskazano inaczej.

Dane finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości (na 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 – 2019 r.). Dla celów statutowych rokiem obrotowym spółek zależnych wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy.

Rok obrotowy jednostki dominującej zaczął się 1 października 2018 r. i zakończył 30 września 2019 r.

Niniejsze Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

5. Transakcje połączenia / nabycia udziałów uprawniających do sprawowania kontroli

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa Kapitałowa nie nabyła nowych jednostek zależnych.

6. Transakcje połączenia / likwidacji / sprzedaży akcji / udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

W dniu 8 listopada 2018 r. Grupa SHD S.A. otrzymała powiadomienie o wykreśleniu spółki Soho Quatro Sp. z o.o. SK w likwidacji (spółka nieprowadząca działalności) z KRS.

W dniu 13 listopada 2018 r. Grupa SHD S.A. otrzymała powiadomienie o wykreśleniu spółki Soho Verbel Sp. z o.o. SK w likwidacji (spółka nieprowadząca działalności) z KRS.

W dniu 31.07.2019 r. Grupa SHD S.A. otrzymała powiadomienie o wykreśleniu spółki Tetris BL Sp. z o.o. SKA w likwidacji z KRS.

W dniu 23.09.2019 r. Grupa SHD S.A. otrzymała powiadomienie o wykreśleniu spółki Verbel BL Sp. z o.o. 1 SK w likwidacji z KRS.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

W dniu 10.10.2019 r. Grupa SHD S.A. otrzymała powiadomienie o wykreśleniu spółki Dobra Forma 1 BL Sp. z o.o. SK w likwidacji z KRS.

W wyniku rejestracji połączenia w dniu 26.04.2019 r. poniższe jednostki zależne zostały przejęte przez SHD S.A.:

- Fabryka PZO Sp. z o.o.,
- Fellow Sp. z o.o.,
- Dobra Forma 1 Sp. z o.o.,
- Soho Verbel Sp. z o.o.,
- Soho Feniks Sp. z o.o.,
- Soho Tetris Sp. z o.o.,
- Soho Development Homes & More Sp. z o.o.

W wyniku rejestracji połączenia w dniu 10.07.2019 r. spółka Mińska Development Sp. z o.o. została przejęta przez SHD S.A.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym miała miejsce sprzedaż wszystkich posiadanych udziałów /akcji w:

- Soho Development Homes and More Sp. z o.o. SK,
- Rent Factory S.A.,
- Cracovia Property Sp. z o.o.

Z uwagi na trwający proces likwidacji i brak kontroli, z konsolidacji na dzień bilansowy zostały wyłączone spółki:

- Dobra Forma 1 BL Sp. z o.o. SK w likwidacji (spółka wykreślona z KRS w dniu 10.10.2019 r. tj. po dniu bilansowym).

7. Pozostałe transakcje na akcjach / udziałach

W 2018 r. sprzedano podmioty zależne od Assets Management Black Lion sp. z o.o. SKA SKA (Wyspa Skarbów S.A., Eko Recycling Sp. z o.o., Birdcore S.A.) w następstwie czego w dniu 5 grudnia 2018 r. NWZ Assets Management Black Lion Sp. z o.o. SKA SKA podjęło uchwałę o rozwiązaniu spółki. Po dniu bilansowym, tj. w dniu 24 stycznia 2020 r. podjęto uchwałę o zakończeniu likwidacji.

W dniu 14.08.2019 r. spółka Listella Investment Sp. z o.o. w likwidacji została wykreślona z KRS.

8. Kontynuacja działalności

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę SHD S.A. tj. prowadzenia działalności w okresie co najmniej kolejnych 12 miesięcy. Zgodnie ze strategią Zarządu jednostki dominującej opublikowaną w raporcie bieżącym nr 47/2017 SHD S.A. jest w trakcie procesu sprzedaży aktywów przeznaczonych na wypłaty środków na skup akcji własnych. Jednakże w związku z postanowieniami umowy zawartej z Yawa Sp. z o.o. 4 SK (podmiot zależny od Yareal), działalność SHD S.A. musi być kontynuowana co najmniej do 2023 r. (raport bieżący nr 85/2017). W ocenie Zarządu jednostki dominującej nie istnieją zagrożenia dla kontynuacji działalności.

9. Platforma zastosowanych MSSF

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską,

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

- w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

MSSF obejmują Standardy i Interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Standardy, które mają zastosowanie dla Grupy od 01.10. 2018 r.

- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”,
- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”,
- Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.

MSSF 15 "Przychody z umów z klientami"

Od początku 2018 r. obowiązuje MSSF 15, który zastąpił MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” oraz MSSF 18 „Przychody”. Ujęcie przychodu zgodnie z MSSF 15 powinno przedstawiać transakcję przeniesienia towarów lub usług na klienta (Zamawiającego) w kwocie odzwierciedlającej wartość wynagrodzenia, którego podmiot spodziewa się w zamian za towary lub usługi.

Standard MSSF 15 wprowadził pięcioetapowy model ujmowania przychodów:

1. Identyfikacja umowy z klientem,
2. Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
3. Ustalenie ceny transakcyjnej,
4. Przypisanie ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia,
5. Ujęcie przychodu w momencie spełnienia zobowiązań do wykonania świadczenia.

Grupa przeprowadziła analizę treści umów sprzedaży zawartych z klientami, w celu identyfikacji różnic wynikających z wdrożenia MSSF 15 i ujmowania przychodów według powyższego pięcioetapowego modelu. W wyniku przeprowadzonych prac Grupa stwierdziła brak istotnego wpływu wdrożenia MSSF 15 na sprawozdanie finansowe i nie wprowadziła do niego żadnych korekt z tytułu wdrożenia MSSF 15 na dzień 01.10.2018 r. i za okres 01.10.2018 r. -30.09.2019 r.

MSSF 9 " Instrumenty finansowe"

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wprowadza zmiany w zakresie klasyfikacji aktywów finansowych, zasad utraty wartości aktywów finansowych oraz rachunkowości zabezpieczeń.

Zgodnie z MSSF 9 klasyfikacja aktywów finansowych uzależniona jest od wyników testu charakterystyki przepływów pieniężnych (test SPPI) oraz określonego modelu biznesowego dla danego aktywa lub grupy aktywów finansowych.

W ramach klasyfikacji wprowadzonej przez MSSF 9 wyróżnia się następujące kategorie aktywów finansowych:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy;
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy, chyba że jest wyceniany w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Grupa może jednak w momencie początkowego ujęcia dokonać nieodwołalnego wyboru odnośnie do określonych inwestycji w instrumenty kapitałowe, które w przeciwnym razie byłyby wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, aby ujmować późniejsze zmiany ich wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Zgodnie z MSSF 9 utrata wartości aktywów finansowych powinna być kalkulowana w oparciu o model oczekiwanej straty. Model ten skutkuje rozpoznaniem odpisu z tytułu utraty wartości od momentu początkowego ujęcia aktywów finansowych. Kalkulacja powinna być dokonywana dla aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (z wyłączeniem instrumentów kapitałowych zaklasyfikowanych decyzją Grupy do tej kategorii przy początkowym ujęciu).

MSSF 9 wprowadza zmienione podejście do rachunkowości zabezpieczeń mające na celu lepsze dostosowanie zasad rachunkowości do praktycznej działalności związanej z zarządzaniem ryzykiem.

Pożyczki są udzielone przez jednostkę dominującą spółkom zależnym. Model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od charakteru pożyczek, stopnia finansowania pożyczkami spółek zależnych a także wyniku testu „SPPI” pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. W związku z tym, że pożyczki udzielane są do podmiotów zależnych, nad którymi jednostka dominująca sprawuje kontrolę, nie występuje tu istotne ryzyko kredytowe.

Nowe Standardy oraz zmiany do istniejących Standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, ale nie zostały jeszcze zastosowane w Grupie Kapitałowej:

- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- IFRIC 23 „Niepewność w zakresie podatku dochodowego” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017) obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 19 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do Ram Konceptyjnych w Standardach MSSF (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8 „Definicja istotności” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).

W wyniku przeprowadzonej analizy jednostka dominująca stwierdziła brak istotnego wpływu powyższych zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Nowe Standardy oraz zmiany do istniejących Standardów wydane przez RMSR, ale niezatwierdzone do stosowania w UE:

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7 „Zmiany benchmarku stopy procentowej” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).

W wyniku przeprowadzonej analizy jednostka dominująca stwierdziła brak istotnego wpływu powyższych zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Wcześniejsze zastosowanie Standardów i Interpretacji

Grupa nie podjęła decyzji o wcześniejszym zastosowaniu żadnych nowych / zmienionych Standardów i Interpretacji, jeśli takie Standardy i Interpretacje dawały możliwość ich wcześniejszego zastosowania.

10. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Grupa Kapitałowa SHD S.A sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują te aktywa, które nie posiadają postaci fizycznej, są identyfikowalne oraz które można wiarygodnie wycenić i które w przyszłości spowodują wpływ korzyści ekonomicznych do jednostki.

Wartości niematerialne w szczególności obejmują nabyte licencje, patenty, znaki towarowe, prawa majątkowe, które nadają się do gospodarczego wykorzystania, zaś ich przewidywany okres ekonomicznej użyteczności jest dłuższy niż rok.

Wartość początkową wartości niematerialnych stanowi cena nabycia, która obejmuje kwotę należną sprzedającemu oraz inne koszty poniesione w bezpośrednim związku z nabyciem danego aktywa.

Przy określaniu okresu użytkowania bierze się pod uwagę czas, w którym wartości niematerialne będą przynosić wymierne korzyści ekonomiczne. Stawki amortyzacyjne są ustalane z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i odzwierciedlają faktyczny okres ich użytkowania. W związku z tym stawka amortyzacja jest ustalana indywidualnie dla każdej wartości niematerialnej. Przyjmuje się, że wartość rezydualna każdej wartości niematerialnej wynosi zero pod koniec okresu użytkowania.

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową. Wartości niematerialne amortyzowane są w ciągu 2-5 lat. Wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

Nie później niż na dzień bilansowy kończący rok obrotowy stosowane wobec wartości niematerialnych stawki amortyzacyjne podlegają weryfikacji. W razie stwierdzenia potrzeby dokonania korekty stosowanych stawek amortyzacyjnych – korekta następuje w roku następnym i kolejnych latach obrotowych.

Nie później niż na koniec roku obrotowego wartości niematerialne podlegają również weryfikacji pod kątem trwałej utraty wartości i konieczności dokonania odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości. Na dzień bilansowy wartości niematerialne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Całkowicie umorzone i wycofane z użytkowania wartości niematerialne podlegają wyksięgowaniu z ewidencji rachunkowej.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują środki trwałe, które nadają się do gospodarczego wykorzystania (są kompletne, zdatne do użytku), zaś ich przewidywany okres ekonomicznej użyteczności jest dłuższy niż rok. Rzeczowe aktywa trwałe to te aktywa, które jednostka zamierza wykorzystywać w swojej działalności oraz na potrzeby administracyjne i które spowodują w przyszłości wpływ korzyści ekonomicznych do jednostki. Rzeczowe aktywa trwałe obejmują również środki trwałe w budowie.

Do rzeczowych aktywów trwałych są zaliczane w szczególności:

- budynki i budowle,
- urządzenia techniczne i maszyny,
- środki transportu,
- inne środki trwałe (wyposażenie itp.),
- inwestycje (ulepszenia) w obcych obiektach,
- środki trwałe w budowie.

Jako odrębne pozycje środków trwałych ujmowane są także istotne komponenty, jeśli takie zostaną zidentyfikowane.

Wartość początkową środków trwałych stanowi cena nabycia, czyli cena zakupu składnika aktywów, obejmująca kwotę należną sprzedającemu (bez podlegającego odliczeniu podatku od towarów i usług).

Do ceny nabycia zalicza się także koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku, składowania lub wprowadzenia do obrotu. Cenę nabycia obniża się o otrzymane rabaty, opusty i inne podobne zmniejszenia.

Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny nabycia składnika aktywów, a w szczególności przyjętego nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny - jego wyceny dokonuje się według ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu.

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół poniesionych kosztów za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane zgodnie z MSR 23.

W przypadku utraty wartości przez środki trwałe jest dokonywany odpis aktualizujący w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Nie zwiększa się wartości bilansowej pozycji rzeczowych aktywów trwałych o koszty bieżącego utrzymania tych aktywów. Koszty te są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia. Na koszty bieżącego utrzymania składają się koszty robocizny i koszty zużycia materiałów i mogą obejmować koszty niewielkich części zamiennych.

Przy określaniu okresu użytkowania i stawki amortyzacyjnej dla danego środka trwałego uwzględnia się czas, w którym dany środek trwały będzie przynosić wymierne korzyści ekonomiczne. Stawki amortyzacyjne ustalane są z uwzględnieniem okresu użyteczności środków trwałych i odzwierciedlają one faktyczne zużycie środków trwałych. Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową na podstawie planu amortyzacji.

Grupa stosuje najczęściej następujące roczne stawki amortyzacyjne dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych:

Budynki i budowle	2,5 % - 10 %
Urządzenia techniczne i maszyny	6% - 30 %
Środki transportu	14%-20 %
Wyposażenie i pozostałe środki trwałe	10%-20 %
Inwestycje (ulepszenia) w obcych obiektach	10%

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Zakończenie amortyzacji następuje wtedy, gdy składnik aktywów zostanie przeznaczony do sprzedaży (lub włączony do grupy aktywów przeznaczonych do sprzedaży) zgodnie z MSSF 5, lub gdy zaprzestaje się ujmowania składnika aktywów – w zależności od tego, który moment jest wcześniejszy.

Wartość końcową oraz okres użytkowania składnika aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku finansowego i w przypadku, gdy oczekiwania różnią się od wcześniejszych szacunków, zmianę (zmiany) ujmuje się jako zmianę wartości szacunkowych zgodnie z MSR 8.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Nie później niż na koniec roku obrotowego rzeczowe aktywa trwałe (środki trwałe, środki trwałe w budowie) podlegają również weryfikacji pod kątem trwałej utraty wartości i konieczności dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty tej wartości. Zasady szacowania i dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości są opisane w punkcie: „Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych (z wyjątkiem wartości firmy)”.

Odpisy aktualizujące są dokonywane nie później niż na dzień bilansowy (a więc w roku, w którym stwierdzono trwałą utratę wartości).

Koszt obsługi zobowiązań, który zwiększa wartość środka trwałego w budowie, jest kalkulowany zgodnie z MSR 23. Według MSR 23 koszty finansowania zewnętrznego dające się bezpośrednio przyporządkować nabyciu, wytworzeniu lub budowie dostosowywanego składnika aktywów zwiększają wartość bilansową składnika aktywów. Za dostosowywany składnik uważa się taki składnik, który wymaga znaczącego czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży. Aktywuje się tylko te koszty finansowania zewnętrznego, których można byłoby uniknąć, gdyby nie zostały poniesione nakłady na dostosowywany składnik aktywów.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych (z wyjątkiem wartości firmy)

Na każdy dzień bilansowy każda jednostka z Grupy Kapitałowej SHD S.A. dokonuje przeglądu wartości bilansowych posiadanego majątku trwałego i wartości niematerialnych w celu stwierdzenia, czy nie występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Jeśli stwierdzono istnienie takich przesłanek, szacowana jest wartość odzyskiwalna danego składnika aktywów, w celu ustalenia potencjalnego odpisu z tego tytułu. W sytuacji, gdy składnik aktywów nie generuje przepływów pieniężnych, które są w znacznym stopniu niezależne od przepływów generowanych przez inne aktywa, analizę przeprowadza się dla grupy aktywów generujących przepływy pieniężne, do której należy dany składnik aktywów.

Wartość odzyskiwalna jest ustalana jako wyższa spośród dwóch wartości: wartość godziwa pomniejszona o koszty sprzedaży lub wartość użytkowa. Ta ostatnia wartość odpowiada wartości bieżącej szacunku przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy dyskonta uwzględniającej aktualną rynkową wartość pieniądza w czasie oraz ryzyko specyficzne dla danego składnika aktywów.

Jeśli powyższa wartość jest niższa od wartości bilansowej składnika aktywów, wartość bilansową tego składnika aktywów pomniejsza się do wartości odzyskiwalnej. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się niezwłocznie jako koszt bieżącego okresu, w którym wystąpiła.

Jeśli strata z tytułu utraty wartości ulega następnie odwróceniu, wartość netto składnika aktywów zwiększana jest do nowej oszacowanej wartości odzyskiwalnej, nie przekraczającej jednak wartości bilansowej tego składnika aktywów, jaka byłaby ustalona, gdyby w poprzednich latach nie ujęto straty z tytułu utraty wartości składnika aktywów. Odwrócenie straty z tytułu utraty wartości ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Nieruchomości inwestycyjne

Za nieruchomości inwestycyjne uznaje się nieruchomości, które Grupa traktuje jako źródło przychodów z czynszów i /lub są utrzymywane ze względu na spodziewany przyrost ich wartości.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo po koszcie uwzględniając koszty transakcji. Po ujęciu początkowym nieruchomości te wycenia się w wartości godziwej na podstawie operatu szacunkowego / wiarygodnej oceny. Zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym zostały rozpoznane.

Zyski lub straty z tytułu sprzedaży / likwidacji lub zaprzestania użytkowania nieruchomości inwestycyjnej ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zgodnie z MSSF 13, istnieją trzy poziomy wyceny do wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych.

Hierarchia pomiaru	Dane wejściowe	Podejście do wyceny
Poziom I	Obserwowalne	Podejście rynkowe (ceny identycznych obiektów bez korekt)
Poziom II	Obserwowalne	Podejście rynkowe (ceny korygowane) Podejście dochodowe (dane z rynku)

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Hierarchia pomiaru	Dane wejściowe	Podejście do wyceny
Poziom III	Nieobserwowalne	Podejście dochodowe Podejście kosztowe (dane spoza rynku)

Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku i jest traktowany jako źródło najbardziej wiarygodnych danych. Dane z tego poziomu powinny być stosowane zawsze, gdy tylko jest to możliwe.

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane:

- notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku;
- notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne;
- rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.);
- inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom trzeci zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny. Zalicza się do niego wszelkie wyceny nacechowane subiektywnymi danymi wejściowymi.

W odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży objętych procesem ofertowym wycena bilansowa nieruchomości inwestycyjnych przeprowadzana jest według wartości godziwej na poziomie drugim hierarchii wartości. W odniesieniu do pozostałych nieruchomości inwestycyjnych wycenianych na podstawie operatów szacunkowych stosowany jest trzeci poziom hierarchii wartości godziwej.

Odroczonego podatku dochodowego

Podatek odroczonego jest kalkulowany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości w oparciu o różnice pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów, a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe oraz straty podatkowe, jakie w Grupie może wykorzystać. Pozycja aktywów lub rezerwy na podatek odroczonego nie powstaje, jeśli różnica przejściowa powstaje z tytułu pierwotnego ujęcia wartości firmy lub z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy.

Wartość składników aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis.

Podatek odroczonego jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne.

Do różnic przejściowych (dodatnich i ujemnych) zalicza się głównie:

- odpisy aktualizujące wartość aktywów, za wyjątkiem aktywów finansowych,
- rezerwy kosztowe (m.in. na świadczenia pracownicze),
- odsetki naliczone nie otrzymane / nie zapłacone,
- stratę podatkową rozliczaną w czasie,
- skutki odmiennego traktowania umów leasingu dla celów rachunkowych i podatkowych (leasing finansowy dla celów rachunkowych i leasing operacyjny dla celów podatkowych),
- skutki przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych.

Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych uzależniona jest od wyników testu charakterystyki przepływów pieniężnych (test SPPI) oraz określonego modelu biznesowego dla danego aktywa lub grupy aktywów

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

finansowych. W ramach klasyfikacji wprowadzonej przez MSSF 9 wyróżnia się następujące kategorie aktywów finansowych:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy;
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy, chyba że jest wyceniany w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Grupa może jednak w momencie początkowego ujęcia dokonać nieodwołalnego wyboru odnośnie do określonych inwestycji w instrumenty kapitałowe, które w przeciwnym razie byłyby wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, aby ujmować późniejsze zmiany ich wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Zgodnie z MSSF 9 utrata wartości aktywów finansowych powinna być kalkulowana w oparciu o model oczekiwanej straty. Model ten skutkuje rozpoznaniem odpisu z tytułu utraty wartości od momentu początkowego ujęcia aktywów finansowych. Kalkulacja powinna być dokonywana dla aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (z wyłączeniem instrumentów kapitałowych zaklasyfikowanych decyzją Grupy do tej kategorii przy początkowym ujęciu).

Pożyczki udzielone. Model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od charakteru pożyczek, stopnia finansowania pożyczkami spółek zależnych a także wyniku testu „SPPI” pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. W związku z tym, że pożyczki udzielane są do podmiotów zależnych, nad którymi jednostka dominująca sprawuje kontrolę, nie występuje tu istotne ryzyko kredytowe.

W przypadku **należności handlowych** Grupa przyjęła podejście uproszczone w odniesieniu do kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej, tj. w przypadku wszystkich tego typu aktywów finansowych dokonała wyliczeń w horyzoncie całego okresie życia instrumentu.

Dla **środków pieniężnych** model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W wyniku testu „SPPI” środki pieniężne zaklasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Grupa uznaje kwoty oczekiwanej utraty wartości za nieistotne i nie uwzględnia ich w sprawozdaniu finansowym.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, w związku z czym zmiany w tym zakresie wprowadzone przez MSSF 9 nie będą miały wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Zapasy

Zapasy są aktywami przeznaczonymi do odsprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej lub materiałami przeznaczonymi do zużycia w trakcie świadczenia usług / procesu produkcyjnego.

W szczególności do zapasów są zaliczane:

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

- grunty przeznaczone do realizacji inwestycji deweloperskich,
- gotowe jednostki mieszkalne i usługowe oraz miejsca parkingowe stanowiące wyroby gotowe,
- nakłady stanowiące koszt wytworzenia jednostek mieszkalnych i usługowych oraz miejsc parkingowych stanowiące produkcję w toku.

Odsetki od zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania inwestycji deweloperskich są ujmowane jako element zapasów w okresie trwania inwestycji. Nabycie / produkcja zapasów są ewidencjonowane wg cen nabycia / kosztu wytworzenia. Rozchód zapasów jest wyceniany według średniego kosztu. Zaliczki na dostawy zapasów są ujmowane w należnościach.

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.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty bankowe. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Pozostałe aktywa

Pozostałe aktywa obejmują rozliczenia międzyokresowe czynne, czyli wydatki poniesione do dnia bilansowego, stanowiące koszty przyszłych okresów sprawozdawczych.

Do rozliczeń międzyokresowych czynnych zalicza się m.in. następujące pozycje:

- opłacone z góry ubezpieczenia,
- opłacone z góry prenumeraty,
- opłacone z góry wieczyste użytkowanie gruntu, podatek od nieruchomości,
- opłacone z góry inne koszty, dotyczące przyszłych okresów.

Odpisy rozliczeń międzyokresowych kosztów do wyniku bieżącego okresu następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

Aktywa przeznaczone do zbycia

Do aktywów trwałych do zbycia klasyfikowane są aktywa trwałe w przypadku, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie. Sytuacja taka ma miejsce, gdy pojedynczy składnik aktywów (lub grupa) jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów oraz jego sprzedaż jest wysoce prawdopodobna, tzn. zdecydowano o wypełnieniu planu sprzedaży danego składnika aktywów, rozpoczęto aktywny program znalezienia nabywcy i zakończenia planu zbycia. Ponadto taki składnik aktywów jest oferowany do sprzedaży po cenie, która jest racjonalna w odniesieniu do jego bieżącej wartości godziwej i oczekuje się, że sprzedaż zostanie ujęta jako sprzedaż zakończona w czasie jednego roku od dnia zaklasyfikowania składnika aktywów do tej kategorii.

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży ujmuje się w kwocie niższej z dwóch: wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia tych aktywów. Dla aktywów zaklasyfikowanych do tej kategorii nie nalicza się amortyzacji.

W przypadku, gdy kryteria klasyfikacji do grupy aktywów trwałych do zbycia nie są spełnione Grupa zaprzestaje ich ujmowania w tej kategorii i dokonuje reklasyfikacji do odpowiedniej kategorii aktywów. W takim przypadku Grupa wycenia składnik aktywów, który nie jest dłużej klasyfikowany jako przeznaczony do zbycia (lub nie wchodzi już w skład grupy przeznaczonej do zbycia) w kwocie niższej z dwóch:

- jego wartości bilansowej z dnia poprzedzającego klasyfikację składnika aktywów (lub grupy do zbycia) jako przeznaczony do sprzedaży, skorygowanej o amortyzację lub aktualizację wyceny, która zostałaby ujęta, gdyby składnik aktywów (lub grupa do zbycia) nie został zaklasyfikowany jako

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

przeznaczony do sprzedaży;

- jego wartości odzyskiwalnej z dnia podjęcia decyzji o braku jego sprzedaży

Kapitał własny

Kapitał własny składa się z następujących elementów:

- kapitał podstawowy,
- pozostałe kapitały,
- zysk (strata) z lat ubiegłych,
- zysk (strata) netto.

Na dzień bilansowy kapitał podstawowy wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w KRS. Kapitał podstawowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak również nadwyżka wartości emisyjnej akcji ponad wartość nominalną akcji stanowi wyłącznie kapitał jednostki dominującej (zgodnie z zasadami konsolidacji sprawozdań finansowych).

Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia i prezentowane są w kapitałach własnych jako wielkość ujemna w momencie przeniesienia praw do tych akcji na SHD S.A., a nie w momencie podpisania umowy.

Pozostałe kapitały stanowią m.in. kapitał zapasowy, który tworzony jest i wykorzystywany w oparciu o postanowienia umów jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej oraz kapitał rezerwowy przeznaczony na skup akcji własnych SHD S.A..

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

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.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Do pozostałych zobowiązań finansowych zalicza się zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i zakupu środków trwałych, które wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość zobowiązań jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zmiana zobowiązań w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są zgodnie z zasadami wymienionymi w MSR 37.

Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki, lub obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu finansowym, ponieważ:

- nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązku; lub

- kwoty obowiązku (zobowiązania) nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

Segmenty operacyjne

Zgodnie z wymogami MSSF 8, Grupa identyfikuje segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzieleniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe.

Podstawą wyodrębnienia poszczególnych segmentów w Grupie Kapitałowej SHD S.A. i zaklasyfikowania do nich danego obszaru działalności jest dominujący (przeważający) rodzaj działalności poszczególnych spółek.

W Grupie Kapitałowej SHD S.A. wyodrębniono kluczowe segmenty operacyjne:

- segment deweloperski,
- segment nieruchomości,
- segment inwestycyjno – finansowy,
- pozostałe segmenty.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Sprawozdanie z całkowitych dochodów składa się z:

- wyniku (zysku / straty) netto bieżącego okresu,
- innych dochodów całkowitych.

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży towarów, produktów i usług w zwykłym toku działalności poszczególnych jednostek. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty.

Jednostki należące do Grupy Kapitałowej SHD S.A. ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne opisane niżej kryteria dla każdego rodzaju działalności Grupy. Uznaje się, że wartości przychodów nie można wiarygodnie zmierzyć, dopóki nie zostaną wyjaśnione wszystkie zdarzenia związane z transakcją sprzedaży. Grupa Kapitałowa opiera swoje szacunki na wynikach historycznych, uwzględniając rodzaj klienta, rodzaj transakcji oraz szczegóły konkretnych umów. Poniżej prezentowane są kryteria, jakie muszą być spełnione, aby zostały rozpoznane i ujęte przychody z poszczególnych rodzajów transakcji.

Przychody ze sprzedaży mieszkań, miejsc parkingowych, lokali użytkowych i innych powierzchni ujmowane są w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania nieruchomości zostały przeniesione na kupującego, za który przyjmuje się moment podpisania aktu notarialnego.

Przychody ze sprzedaży usług (np. usług najmu) wykazywane są w wartości godziwej wpłat otrzymywanych lub należnych (pomniejszonych o VAT) za dostarczone usługi w ramach bieżącej działalności. Przychody ze sprzedaży usług ujmuje się w okresie, w którym świadczone usługi.

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane z wykorzystaniem stałej efektywnej stopy procentowej w okresie do zapadalności inwestycji.

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej są ewidencjonowane w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym, w sposób umożliwiający kalkulację podatku dochodowego bieżącego i odroczonego.

W przypadku poniesienia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych są one księgowane na kontach rozliczeń międzyokresowych czynnych (w sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej prezentowane jako „Pozostałe aktywa”) i spisywane w koszty proporcjonalnie do upływu czasu / wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty świadczeń pracowniczych obejmują:

- wynagrodzenia i premie, w tym wynagrodzenie za czas urlopu,
- świadczenia na rzecz pracowników (składki ZUS, odprawy emerytalne i rentowe).

W Grupie Kapitałowej SHD S.A. nie występują (poza wymaganymi przez obowiązujące przepisy o ubezpieczeniach społecznych) świadczenia pracownicze w postaci programów określonych składek, ponadto realizowane są wyłącznie obowiązki wynikające z kodeksu pracy w zakresie odpraw emerytalnych i rentowych.

W dniu 22 czerwca 2017 r. WZA uchwaliło program motywacyjny dla kluczowego personelu oparty o emisję warrantów na akcje.

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne obejmują przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną, np.:

- zysk na zbyciu rzeczowych środków trwałych,
- zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej,
- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość aktywów niefinansowych,
- otrzymane darowizny,
- przedawnione zobowiązania,
- otrzymane lub należne odszkodowania,
- rozwiązane rezerwy (nie dotyczy świadczeń pracowniczych – utworzenie i rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze jest prezentowane w kosztach podstawowej działalności operacyjnej – jako zwiększenie lub zmniejszenie kosztów).

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne obejmują koszty pośrednio związane z działalnością operacyjną, np.:

- stratę na zbyciu rzeczowych aktywów trwałych,
- stratę z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej,
- utworzenie odpisów aktualizujących wartość aktywów niefinansowych,
- przekazane darowizny,
- spisane należności,
- zapłacone lub naliczone odszkodowania, kary i grzywny,
- utworzone rezerwy (nie dotyczy świadczeń pracowniczych – utworzenie i rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze jest prezentowane w kosztach podstawowej działalności operacyjnej - jako zwiększenie lub zmniejszenie kosztów).

Przychody odsetkowe

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych..

Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe obejmują w szczególności przychody i koszty dotyczące:

- odsetek,
- zbycia aktywów finansowych,
- aktualizacji wartości instrumentów finansowych,
- różnic kursowych będących wynikiem operacji wykonywanych w ciągu okresu sprawozdawczego,
- wycen bilansowych aktywów i zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego,
- pozostałych pozycji związanych z działalnością finansową.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obciążający wynik finansowy za dany okres składa się z:

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

- podatku dochodowego stanowiącego bieżące obciążenia podatkowe powstałe w danym okresie,
- podatku dochodowego odroczonego.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego dla poszczególnych jednostek. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) w związku z wyłączeniem przychodów niepodlegających opodatkowaniu, kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz w związku z uwzględnieniem straty podatkowej, która pomniejsza podstawę opodatkowania. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku podatkowym.

Podatek odroczonego wykazuje się w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem przypadku, gdy dotyczy on pozycji uznających lub obciążających bezpośrednio kapitał własny, bo wtedy także podatek jest odnoszony bezpośrednio w kapitał własny (pozostałe dochody całkowite w sprawozdaniu z całkowitych dochodów) lub gdy wynika on z początkowego rozliczenia połączenia jednostek gospodarczych.

W przypadku połączenia jednostek gospodarczych ewentualne konsekwencje podatkowe uwzględnia się przy obliczaniu wartości firmy lub przy określaniu wartości udziału jednostki przejmującej w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejmowanej przewyższającej koszt przejęcia.

Zasady konsolidacji sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej SHD S.A jest sporządzane na podstawie jednostkowego sprawozdania jednostki dominującej oraz na podstawie sprawozdań jednostkowych sporządzanych przez jednostki podporządkowane od jednostki dominującej. Jednostki bezpośrednio i pośrednio zależne od jednostki dominującej są konsolidowane **metodą pełną**.

Soho Development S.A. jest jednostką dominującą i dokonuje konsolidacji tj. łączenia sprawozdań finansowych jednostki dominującej ze sprawozdaniami finansowymi jednostek zależnych przez sumowanie odpowiednich pozycji sprawozdań finansowych, z uwzględnieniem niezbędnych wyłączeń konsolidacyjnych i korekt. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest to sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej SHD S.A. sporządzone w taki sposób, jakby było ono sprawozdaniem pojedynczej jednostki gospodarczej.

Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty zachodzące pomiędzy j. dominującą i j. zależnymi objętymi konsolidacją podlegają pełnej eliminacji w procesie konsolidacji.

Udziały niesprawujące kontroli są prezentowane w kapitałach własnych, za kapitałami przypadającymi akcjonariuszom jednostki dominującej.

Inwestycje w jednostki zależne

Przez jednostki zależne rozumie się jednostki kontrolowane (pośrednio lub bezpośrednio) przez jednostkę dominującą. Uznaje się, że kontrola występuje wówczas, gdy Grupa posiada kontrolę z tytułu swojego zaangażowania w jednostkę, kiedy podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych (zwrotów) oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych (zwrotów) poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. W związku z powyższym kontrola opiera się na trzech elementach:

- posiadaniu władzy,
- ekspozycji na lub prawa do zmiennych zwrotów oraz
- możliwości wywierania wpływu na wysokość zwrotów poprzez sprawowaną władzę.

Wyniki finansowe jednostek zależnych nabytych lub sprzedanych w ciągu roku ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od / do momentu ich efektywnego nabycia / zbycia.

Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty zachodzące pomiędzy podmiotami objętymi konsolidacją metodą pełną podlegają stosownym procedurom eliminacyjnym w procesie konsolidacji.

W sytuacji całkowitej utrata kontroli nad jednostką zależną, jednostka dominująca:

- wyłącza aktywa (w tym wartość firmy) oraz zobowiązania jednostki zależnej w ich wartości bilansowej na dzień utraty kontroli,
- ponadto eliminuje wartość bilansową udziałów niekontrolujących byłej jednostki zależnej na dzień utraty kontroli (w tym przypisane do nich wszelkie składniki innych całkowitych dochodów),

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Wybrane informacje objaśniające do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

- ujmuje wartość godziwą otrzymanej zapłaty oraz wydanie udziałów, w przypadku, gdy transakcja, która doprowadziła do utraty kontroli wiąże się z wydaniem udziałów jednostki zależnej właścicielom występującym jako udziałowcy,
- ponadto ujmuje wszelkie inwestycje utrzymane w byłej jednostce zależnej w ich wartości godziwej na dzień utraty kontroli (jeśli jednostka dominująca pozostawia w swoim posiadaniu pakiet akcji / udziałów nie dających kontroli),
- ujmuje wszelkie powstałe różnice jako zysk lub stratę (w wyniku bieżącego okresu) możliwe do przypisania jednostce dominującej.

Wartość godziwa udziałów w jednostce (pozostających w Grupie po utracie kontroli) jest uznawana za początkową wartość godziwą dla celów późniejszego ich ujmowania zgodnie z MSR 39 lub początkowy koszt udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub współzależnych.

Pozostałe kwestie

Grupa SHD S.A. sporządza:

- skonsolidowane Sprawozdanie z Dochodów Całkowitych – w układzie kalkulacyjnym,
- skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych – metodą pośrednią.

11. Ważne oszacowania i osądy księgowe, informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych.

Podstawowe zasady

Stosując zasady rachunkowości obowiązujące w Grupie, Kierownictwo Grupy jest zobowiązane do dokonywania szacunków, osądów i założeń dotyczących kwot wyceny poszczególnych składników aktywów i zobowiązań. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych. Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników włączając w to przewidywania co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne.

Ważne osądy

Grupa przyjęła następujące założenia co do momentu rozpoznania przychodów ze sprzedaży mieszkań – przychód rozpoznawany jest momencie transferu kontroli i ryzyk. Transfer kontroli oraz znaczących ryzyk i korzyści z tytułu własności następuje z datą zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Klasyfikacja aktywów finansowych uzależniona jest od wyników testu charakterystyki przepływów pieniężnych (test SPPI) oraz określonego modelu biznesowego dla danego aktywa lub grupy aktywów finansowych. Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych jako:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ważne szacunki

Ponadto Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego zostały zaprezentowane poniżej:

- wartość godziwa aktywów finansowych,
- oszacowanie odpisów aktualizujących aktywa finansowe,
- oszacowania związane z ustaleniem aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego,
- oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z postępowaniami skarbowymi i sądowymi,
- wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych,
- utrata wartości aktywów trwałych i wartości niematerialnych,
- stawki amortyzacyjne.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez niezależnych rzeczoznawców. Kierownictwo Grupy ocenia na każdy dzień bilansowy, czy założenia przyjęte w tych wycenach są zgodne w jego osądzie z warunkami rynkowymi na dzień bilansowy. W przypadku dokonania oceny wartości nieruchomości przez Kierownictwo Grupy, Kierownictwo we własnym zakresie jest zobowiązane do wyboru właściwych założeń na podstawie aktualnych warunków rynkowych.

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Kierownictwo Grupy Kapitałowej corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Ustalony poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji.

12. Znaczące zdarzenia i transakcje

Znaczące zdarzenia i transakcje zostały opisane w punkcie 58 i 59 Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

13. Porównywalność danych finansowych

Dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym za okres od 01.10.2018 r. do 30.09.2019 r. są porównywalne z danymi za analogiczny okres 2017 - 2018 r.

14. Przekształcenie sprawozdań finansowych / zmiany wyniku lat ubiegłych

Nie wystąpiły korekty wyniku lat ubiegłych.

15. Korekty wynikające z zastrzeżeń w opiniach za lata ubiegłe

Nie wystąpiły korekty o takim charakterze.

16. Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa Kapitałowa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

17. Zestawienie portfela inwestycyjnego

Zmiana wartości bilansowej składników portfela inwestycyjnego	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych	Akcje i udziały w pozostałych jednostkach krajowych	Razem
Wartość bilansowa na początku okresu	1 261	111	1 372
a. Zwiększenia (z tytułu):	233	0	233
- wycena	233	0	233
- pozostałe zmiany	0	0	0
b. Zmniejszenia (z tytułu)	-1 494	-74	-1 568
- wycena	0	0	0
- zapłata / sprzedaż	-1 494	0	-1 494

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

- pozostałe zmiany	0	-74	-74
Wartość bilansowa na koniec okresu	0	37	37

Krótkoterminowe aktywa finansowe w kwocie 626 tys. zł stanowią udzielone pożyczki.

18. Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela zmian rzeczowych aktywów trwałych	Grunty, PWU, budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Stan na 01.10.2018 r.						
Wartość księgowa brutto	11 282	623	307	450	1 559	14 221
Umorzenie i łączne dotychczasowe odpisy z tytułu utraty wartości	-1 631	-485	-211	-280	-1 559	-4 166
Wartość księgowa netto na 01.10.2018 r.	9 651	138	96	170	0	10 055
Okres od początku roku do dnia bilansowego						
Wartość księgowa netto na 01.10.2018 r.	9 651	138	96	170	0	10 055
Zwiększenia - zakupy i pozostałe zmiany	869	52	148	135	0	1 204
Zmniejszenia – reklasyfikacje do aktywów przeznaczonych do zbycia i pozostałe zmiany	-10 498	-28	-144	-38	0	-10 708
Amortyzacja	-22	-139	-29	-81	0	-271
Wartość księgowa netto na dzień bilansowy	0	23	71	186	0	280
Stan na dzień bilansowy						
Wartość księgowa brutto	0	507	80	290	0	877
Umorzenie i łączne dotychczasowe odpisy z tytułu utraty wartości	0	-484	-9	-104	0	-597
Wartość księgowa netto na dzień bilansowy	0	23	71	186	0	280

Struktura własnościowa	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
Własne	280	10 055
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	280	10 055

19. Pozostałe wartości niematerialne

Tabela zmian wartości niematerialnych	Znaki towarowe, licencje, projekty	Licencje na oprogramowanie komputerowe/ pozostałe WN	Razem
Stan na 01.10.2018 r.			
Wartość księgowa brutto	6	108	114
Umorzenie i łączne dotychczasowe odpisy z tytułu utraty wartości	-5	-86	-91
Wartość księgowa netto na 01.10.2018 r.	1	22	23
Okres od początku roku do dnia bilansowego			
Wartość księgowa netto na 01.10.2018 r.	1	22	23
Zwiększenia	0	11	11
Amortyzacja	0	-15	-15
Wartość księgowa netto na dzień bilansowy	1	18	19
Stan na dzień bilansowy			
Wartość księgowa brutto	1	85	86
Umorzenie i łączne dotychczasowe odpisy z tytułu utraty wartości	0	-67	-67
Wartość księgowa netto na dzień bilansowy	1	18	19

Struktura własnościowa	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Własne	19	23
Wartości niematerialne, razem	19	23

20. Inwestycje w nieruchomości

Wszystkie nieruchomości posiadane przez Grupę SHD S.A. są ujęte w pozycji „Aktywa przeznaczone do zbycia” na dzień 30.09.2019 r. Wartość nieruchomości (traktowanych poprzednio jako nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe) ujętych w tej pozycji wynosi 23.244 tys. zł na dzień bilansowy.

Nazwa spółki - właściciela nieruchomości inwestycyjnej	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
Fellow Sp. z o.o.	0	2 740
Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.	0	5 864
Recycling Park Sp. z o.o.	0	969
Nieruchomości inwestycyjne, razem	0	9 573
	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	9 573	246 681
- wycena nieruchomości	0	-28 085
- aktywa przeznaczone do zbycia	-9 573	-28 868
- pozostałe zmiany (w tym reklasyfikacje pomiędzy nieruchomościami, ŚT i zapasami, sprzedaż nieruchomości)	0	-180 155
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	0	9 573

21. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
Naliczone i niezapłacone odsetki	0	146
Rezerwy kosztowe (w tym rezerwy na świadczenia pracownicze)	0	50
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, należności, zapasów, ŚT itp.	373	871
Strata podatkowa z ubiegłych lat	0	3 035
Rezerwa z tyt. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu	0	18
Wycena aktywów dostępnych do sprzedaży	0	67
Pozostałe	0	242
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	373	4 429

22. Zapasy

Zapasy	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
Towary	354	11 660
Produkcja w toku	0	36 264
Wyroby gotowe	5 868	38 137
Razem	6 222	86 061
Odpisy aktualizujące	0	-36
Zapasy, razem	6 222	86 025

23. Należności

Należności handlowe	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
Należności handlowe brutto, razem	2 792	2 472

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Odpisy aktualizujące	-1 104	-844
Należności handlowe netto, razem	1 688	1 628

Należności pozostałe	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń zdrowotnych i społecznych	1 459	1 444
Należności z tytułu wpłaconych kaucji i depozytów	102	93
Należności z tytułu sprzedaży aktywów trwałych i finansowych	390	132
Pozostałe należności	282	786
Należności pozostałe, razem	2 233	2 455

24. Pozostałe aktywa

Pozostałe aktywa	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
Prenumerata czasopism, subskrypcje	0	0
Ubezpieczenia majątkowe, samochodowe i pozostałe	23	43
Koszty rozliczane w czasie, dotyczące przyszłych okresów / przedpłaty	309	750
Podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	28	105
Pozostałe	25	191
Pozostałe aktywa, razem	385	1 089

25. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
a) środki pieniężne na rachunkach bankowych, lokaty terminowe	3 897	39 150
b) środki pieniężne w kasie	16	23
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	3 913	39 173

26. Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	0	15 218
Pożyczki	0	0
Kredyty i pożyczki długoterminowe, razem	0	15 218
Krótkoterminowe		
Kredyt bankowe / w rachunku bieżącym / cash pool	0	17 177
Pożyczki	0	0
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe, razem	0	17 177

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Specyfikacja kredytów długoterminowych	Saldo na dzień bilansowy	Saldo na dzień bilansowy
Kredyt z dnia 27.04.2017 r. w Getin Noble Bank S.A.	0	15 218
Kredyty bankowe krótkoterminowe, razem	0	15 218

Specyfikacja kredytów w rachunku bieżącym / cash pool	Saldo na dzień bilansowy	Saldo na dzień bilansowy
Cash pool	0	17 105
Pozostałe	0	72
Kredyty w rachunku bieżącym / cash pool, razem	0	17 177

27. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
Naliczone i nieotrzymane odsetki	55	120
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	2 186
Stosowanie różnych stawek amortyzacyjnych dla celów bilansowych i podatkowych / brak amortyzacji dla celów bilansowych	0	483
Pozostałe	0	3
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	55	2 792

28. Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
a) zobowiązania handlowe nieprzeterminowane	787	1 109
b) zobowiązania handlowe przeterminowane	102	262
Zobowiązania handlowe, razem	889	1 371

29. Zaliczki otrzymane od klientów

Pozycja	SHD S.A.	Pozostałe spółki	RAZEM 30.09.2019 r.
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych (działalność deweloperska) -krótkoterminowe	650	0	650

30. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	0	32 950
- zobowiązania inwestycyjne / wobec podwykonawców / kaucje gwarancyjne zatrzymane	3 131	5 153
- zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP), w tym zobowiązania z tytułu PWUG	510	598
- otrzymane kaucje od najemców	42	110
- rezerwa na opł.za PWUG	0	0
- pozostałe zobowiązania / rezerwy kosztowe	82	4 326
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	3 765	43 137

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

31. Kapitał zakładowy i pozostałe kapitały

Zgodnie z zawiadomieniami otrzymanymi przez Soho Development S.A. w trybie ustawy o ofercie publicznej bądź ustawy o obrocie instrumentami finansowymi - akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Soho Development S.A. były następujące podmioty:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% głosów
1	Pan Maciej Zientara (poprzez spółkę zależną Superkonstelacja Limited (Nikożja))	6 147 968	18,27%	6 147 968	18,27%
2	Pan Maciej Wandzel (bezpośrednio oraz przez spółkę zależną Aulos 1 Sp. z o.o.)	5 830 215	17,33%	5 830 215	17,33%
	Razem Akcjonariusze powyżej 5%	11 978 183	35,60%	11 978 183	35,60%
	Razem Pozostali Akcjonariusze	15 551 928	46,22%	15 551 928	46,22%
	Akcje własne	6 116 208	18,18%		
	Razem Wszystkie Akcje	33 646 319	100,00%		

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego następujące osoby zarządzające posiadały papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta:

- Pan Maciej Wandzel bezpośrednio oraz przez spółkę zależną Aulos 1 sp. z o.o. 5.830.215 akcji Emitenta stanowiące 17,33% kapitału zakładowego Emitenta. Zmiany stanu posiadania akcji Emitenta przez Pana Macieja Wandzla obrazuje poniższa tabela „Zmiany struktury własności”,
- Pan Maciej Wandzel posiada 603 138 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do nabycia 603 138 akcji serii F w warunkowym kapitale zakładowym Spółki dających prawo do wykonywania 603 138 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Uprawnienie do nabycia ww. akcji serii F wynika z imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A wyemitowanych na mocy uchwały nr 3 z dnia 22 czerwca 2017 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia,
- Pan Mariusz Omieciński posiada 29 806 sztuk warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do nabycia 29 806 akcji serii F w warunkowym kapitale zakładowym Spółki dających prawo do wykonywania 29 806 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Uprawnienie do nabycia ww. akcji serii F wynika z imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A wyemitowanych na mocy uchwały nr 3 z dnia 22 czerwca 2017 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Na dzień przekazania sprawozdania finansowego, osoby nadzorujące nie posiadały akcji Emitenta.

Zmiany struktury własności znaczących pakietów akcji Emitenta w okresie objętym sprawozdaniem finansowym do dnia publikacji raportu

Data zmiany udziału	Akcjonariusz	Udział w ogólnej liczbie głosów przed zmianą	Liczba akcji przed zmianą	Udział w ogólnej liczbie głosów po zmianie	Liczba akcji po zmianie	Uwagi
2018-12-04	Pan Maciej Wandzel wraz z Aulos Sp. z o. o.	18,08	7.407.576	22,02	7.407.576	Obniżenie kapitału zakładowego Spółki
2018-12-04	Pan Rafał Bauer pośrednio przez Businessweb S.R.O.	4,16	1.705.446	5,07	1.705.446	Obniżenie kapitału zakładowego
2018-12-04	Pan Maciej Zientara (poprzez Superkonstelacja Limited)	19,06	7.811.297	23,22	7.811.297	Obniżenie kapitału zakładowego
2018-12-10	Pan Rafał Bauer pośrednio przez Businessweb S.R.O.	5,07	1.705.446	4,98	1.675.390	Zbycie w ramach transakcji giełdowej
2019-05-31	Pan Maciej Wandzel wraz z Aulos Sp. z o. o.	22,02	7.407.576	17,33	5.830.215	Zbycie w ramach skupu akcji własnych
2019-05-31	Pan Maciej Zientara (poprzez Superkonstelacja Limited)	23,22	7.811.297	18,27	6.147.968	Zbycie w ramach skupu akcji własnych

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Kapitał rezerwowy stanowi kapitał przeznaczony na skup akcji własnych, zgodnie z uchwałami podjętymi przez WZA w 2015 r. i 2017 r.

32. Akcje własne

W dniu 4 grudnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał wpisu obniżenia kapitału zakładowego SHD S.A. uchwalonego na mocy Uchwały nr 4 Walnego Zgromadzenia SHD S.A. z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie umorzenia akcji własnych serii E, obniżenia kapitału zakładowego oraz zmiany statutu SHD S.A. Na mocy wpisu obniżenia kapitału do rejestru przedsiębiorców, umorzeniu uległo 7.339.449 akcji serii E SHD S.A. Na dzień bilansowy Emitent posiadał 6.116.208 akcji własnych.

33. Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję

Pozycja	30.09.2019 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,22	-1,06
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,26	-1,62
Liczba akcji na dzień bilansowy	27 530 111	33 646 319
Średnia ważona liczba akcji	31 601 997	57 777 974

W dniu 22 czerwca 2017 r. WZA uchwaliło, w ramach programu motywacyjnego dla kluczowego personelu, emisję do 4,5 mln warrantów subskrypcyjnych zamiennych na akcje SHD S.A. Program skupu akcji własnych i wraz z nim program motywacyjny, były uchwałą Walnego Zgromadzenia przedłużone do dnia 31.12.2019 r. Po dniu bilansowym do dnia 31.12.2019 r. nie miały miejsca żadne zdarzenia dotyczące programu motywacyjnego.

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

34. Przychody ze sprzedaży produktów i usług

Przychody ze sprzedaży pochodziły głównie ze sprzedaży mieszkań, lokali i powierzchni komercyjnych oraz usług najmu. Szczegółowe dane dotyczące przychodów ze sprzedaży są zawarte w nocie prezentującej segmenty działalności Grupy Kapitałowej.

35. Koszty operacyjne

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym główną pozycję kosztów działalności operacyjnej stanowiły: koszt sprzedanych mieszkań, lokali i powierzchni komercyjnych, koszty sprzedaży i marketingu, koszty związane ze świadczeniem usług najmu oraz wynagrodzenia pracowników i kadry zarządzającej.

36. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody i zyski operacyjne	30.09.2019 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.
Przychody ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych*	23 846	186 552
Rozwiązane rezerwy na aktywa niefinansowe	2 151	1 243
Pozostałe	550	1 097
Pozostałe przychody i zyski operacyjne, razem	26 547	188 892

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

**Dotyczy głównie sprzedaży nieruchomości - udziału w budynku biurowym posadowionym na działce 18/4 przy ul. Mińskiej 25 oraz działki 23 przy ul. Mińskiej 25.*

37. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty i straty operacyjne	30.09.2019 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.
Koszt własny zbytych nieruchomości inwestycyjnych*	-24 672	-201 546
Aktualizacja wyceny aktywów niefinansowych	-2 246	-28 717
Umorzenie / spisanie należności	-412	-32
Odszkodowania, kary, grzywny	-3	-137
Rozliczenie nabycia kontroli nad j. zależnymi	0	-2 572
Pozostałe	-590	-926
Pozostałe koszty i straty operacyjne, razem	-27 923	-233 930

**Dotyczy głównie sprzedaży nieruchomości - udziału w budynku biurowym posadowionym na działce 18/4 przy ul. Mińskiej 25 oraz działki 23 przy ul. Mińskiej 25.*

38. Przychody finansowe

Przychody finansowe	30.09.2019 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.
Wynik na zbyciu aktywów finansowych	1 113	0
Aktualizacja wyceny aktywów finansowych	0	848
Odsetki otrzymane /należne	892	1 687
Pozostałe przychody finansowe	104	178
Przychody finansowe, razem	2 109	2 713

39. Koszty finansowe

Koszty finansowe	30.09.2019 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.
Wynik na zbyciu aktywów finansowych	0	-6 252
Aktualizacja wyceny aktywów finansowych	-25	-10 625
Odsetki naliczone / zapłacone - kredyty i pożyczki	-284	-441
Odsetki naliczone / zapłacone - dłużne papiery wartościowe	-655	-2 702
Korekta wyceny akcji w j. zależnych	0	-3 702
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości j. zależnych	0	-6 014
Pozostałe koszty finansowe	-290	-13
Koszty finansowe, razem	-1 254	-29 749

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

40. Podatek dochodowy

Podatek bieżący w okresie objętym sprawozdaniem, odniesiony do sprawozdania z całkowitych dochodów, wyniósł 5.091 tys. zł. Poniżej zaprezentowano rozliczenia podatkowe spółek: jednostki dominującej oraz jednostek zależnych.

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	SHD SA 12 m-cy 2018-2019 - działalność kapitałowa	SHD SA 12 m-cy 2018-2019 - działalność pozostała
1. Zysk (strata) brutto	-27 141	40 887
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	0	-22 430
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów - różnice trwałe	0	1 670
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów - różnice przejściowe	0	4 668
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	0	-190
Koszty podatkowe w danym roku, nie będące kosztami księgowymi	0	-80 514
Przychody wyłączone z opodatkowania - różnice trwałe	0	-53 220
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	0	609
Przychody podatkowe w danym roku, nie będące przychodami księgowymi	0	115 516
Strata z lat ubiegłych	0	-10 969
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-27 141	18 457
4. Podatek dochodowy według stawki 19 %	0	-3 507

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	Mińska Development Sp. z o.o. od 01.01.2019 do dnia połączenia - działalność pozostała	Kaldera Sp. z o.o. od 01.01.2019 do 30.09.2019 - działalność pozostała
1. Zysk (strata) brutto	1 454	-28
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	6 837	123
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów - różnice trwałe	11 385	133
Koszty podatkowe w danym roku, nie będące kosztami księgowymi	-22	0
Przychody wyłączone z opodatkowania - różnice trwałe	-2 939	-10
Przychody wyłączone z opodatkowania - różnice przejściowe	-95	0
Strata z lat ubiegłych	-1 492	0
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	8 291	95
4. Podatek dochodowy według stawki 19 % / 9%	-1 575	-9

Podatek dochodowy bieżący, razem	-5 091
---	---------------

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Efektywna stawka podatkowa różni się od stawki 19% w związku z występowaniem:

- kosztów nie stanowiących trwale kosztów uzyskania przychodów oraz przychodów nie stanowiących trwale przychodów do opodatkowania,
- stawki podatkowej 9% w niektórych jednostkach zależnych.

Podatek dochodowy odroczony	30.09.2019 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2019 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.
Zmiana aktywów z tytułu podatku odroczonego	-4 056	-8 466
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 730	16 256
Całkowita zmiana podatku odroczonego, w tym:	-1 326	7 790
Podatek odroczony nie odniesiony do rachunku zysków i strat	0	-67
Odroczony podatek dochodowy w rachunku zysków i strat, razem	-1 326	7 723

41. Aktywa przeznaczone do zbycia i zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do zbycia

Aktywa przeznaczone do zbycia obejmują poniższe aktywa następujących spółek: SHD S.A., Recycling Park Sp. z o.o., Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.

Pozycja	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
Aktywa nieruchomościowe	23 244	28 868
Pozostałe	0	2 072
Aktywa przeznaczone do zbycia, razem	23 244	30 940

42. Ryzyka instrumentów finansowych posiadanych przez Grupę Kapitałową

Ryzyko kredytowe – maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe Grupy wynika z należności handlowych i pozostałych.

Nazwa pozycji	30.09.2019 r.	30.09.2018 r.
Należności handlowe	1 688	1 628
Pozostałe należności	2 233	2 455
Udzielone pożyczki	626	254

Ryzyko płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa Kapitałowa aktywnie zarządza płynnością – instrumentem wspomagającym efektywną alokację środków jest między innymi system Cash Management stosowany w większości spółek Grupy. Na dzień bilansowy Grupa dysponowała środkami pieniężnymi wystarczającymi do zachowania płynności finansowej z uwzględnieniem struktury czasowej zobowiązań.

Ryzyko walutowe

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko walutowe w niewielkim stopniu, gdyż zdecydowana większość składników sprawozdania finansowego jest nominowana w polskich złotych.

Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej wynika głównie z aktywów i zobowiązań finansowych, które są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Na dzień bilansowy nie występują ekspozycje na ryzyko stopy procentowej.

Ryzyko rynkowe

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny akcji i wartość nieruchomości będą wpływać na wyniki Grupy lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Grupy na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów.

Wartość godziwa

Aktywa wyceniane w wartości godziwej można zakwalifikować do następujących modeli wyceny:

- poziom 1: ceny kwotowane (nieskorygowane) na aktywnych rynkach dla takich samych aktywów i zobowiązań,
- poziom 2: dane wejściowe, inne niż ceny kwotowane użyte w poziomie 1, które są obserwowalne dla danych aktywów i zobowiązań, zarówno bezpośrednio (np. jako ceny) lub pośrednio (np. są pochodną rezerw),
- poziom 3: dane wejściowe niebazujące na obserwowalnych cenach rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa SHD S.A. nie posiadała nieruchomości klasyfikowanych jako inwestycyjne, a wyłącznie jako przeznaczone do zbycia. Nieruchomości inwestycyjne są wykazane w pozycji „Aktywa przeznaczone do zbycia”. Wartość nieruchomości spółek zależnych przeznaczonych do sprzedaży na dzień bilansowy wynosiła 23.244 tys. zł (w tym aktywa nieruchomościowe zaliczone uprzednio do rzeczowych aktywów trwałych).

Na dzień bilansowy żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

43. Zarządzanie ryzykiem

Podstawowe informacje

Działalność prowadzona przez Grupę Kapitałową Soho Development S.A. narażona jest na szereg ryzyk finansowych. Zarządzanie ryzykiem w Grupie ma na celu minimalizację tychże ryzyk poprzez monitoring oraz aktywne przeciwdziałanie ich negatywnym skutkom:

- W zakresie ryzyka kredytowego prowadzony jest stały monitoring spłat należności – w sytuacji możliwego zagrożenia spłaty uruchamiane są procedury windykacyjne. Dla udzielanych pożyczek o większej wartości stosowane są zabezpieczenia w postaci zastawów, cesji, poręczeń oraz innych form gwarancji,
- Przepływy pieniężne w ramach Grupy podlegają planowaniu, zarówno w zakresie przepływów operacyjnych jak inwestycyjnych i finansowych,
- Zarządzanie ryzykiem cenowym, zarówno w odniesieniu do posiadanych nieruchomości, jak i aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej, stanowi element strategii Grupy, w szczególności dotyczącej momentu oraz sposobu wyjścia z inwestycji.

System zarządzania ryzykiem w Grupie SHD S.A.

System zarządzania ryzykiem w GK SHD S.A. obejmuje następujące działania:

Obszar	Podejmowane działania
<i>Analiza i identyfikacja ryzyk</i>	Analiza i identyfikacja ryzyk strategicznych
	Określenie perspektywy, prawdopodobieństwa wystąpienia i spodziewanego skutku
	Określenie sposobu postępowania ze zidentyfikowanymi ryzykami
	Zatwierdzenie / modyfikacja założeń kompleksowego systemu zarządzania ryzykiem
<i>Procedury operacyjne</i>	Polityka zarządzania ryzykiem
	Wytyczne (standardy) do Polityki zarządzania ryzykiem

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Obszar	Podjęte działania
	Rejestr ryzyk strategicznych
	Opis procesu zarządzania ryzykiem

44. Zarządzanie kapitałem

W związku z realizacją strategii Zarządu Soho Development S.A. opublikowanej w raporcie bieżącym nr 46/2017, zarządzanie kapitałem jest oparte o sprzedaż aktywów Grupy, w wyniku tego nadwyżka środków pieniężnych jest przeznaczana na wypłaty dla akcjonariuszy w formie skupu akcji własnych.

W ramach przyjętych założeń priorytetem dla Grupy jest przygotowanie i sprzedaż pozostałych składników majątku. Szczegółowe warunki dotyczące istotnych transakcji na aktywach Grupy podawane są do publicznej wiadomości w formie odrębnych raportów bieżących po ustaleniu wiążących warunków ich przeprowadzenia.

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego wartość aktywów ujmowanych jako przeznaczone do zbycia wynosi 23.244 tys. zł (aktywa nieruchomościowe spółek: SHD S.A., Recycling Park Sp. z o.o. i Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.).

Przeprowadzenie następných transz skupu akcji własnych uzależnione jest od wyników procesu zbywania aktywów, który obarczony jest niepewnością.

45. Dane o pozycjach pozabilansowych, w szczególności aktywach i zobowiązaniach warunkowych, w tym również udzielonych gwarancjach i poręczeniach

Udzielone gwarancje i poręczenia

W okresie objętym raportem Emitent nie udzielał poręczeń lub gwarancji stanowiących równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

W wyniku spłaty kredytu inwestycyjnego na budowę inwestycji Dobra Forma II, która miała miejsce w dniu 12.12.2018 r., Emitent uzyskał potwierdzenie o całościowej przedterminowej spłacie ww. kredytu oraz wygaśnięciu całości poręczeń udzielonych z tyt. tego kredytu.

Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Soho Development S.A. ani jego spółki zależne nie były stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej w zakresie:

- postępowań dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności, którego wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, ani
- dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Soho Development S.A.

46. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa nie zaniechała ani nie przewiduje zaniechania prowadzenia żadnej działalności. W maju 2017 r. Zarząd przyjął nowe założenia strategii Grupy, koncentrując się na poszukiwaniu nabywców dla poszczególnych aktywów. W związku z tym trwa proces sprzedaży składników majątku Grupy.

47. Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe

Zgodnie z ogłoszoną strategią Grupy, działania Grupy koncentrują się na procesie sprzedaży aktywów. W związku z powyższym nakłady inwestycyjne ponoszone są w zakresie niezbędnym dla przygotowania aktywów do sprzedaży oraz bieżącej eksploatacji. W przyszłości powyższa tendencja zostanie utrzymana.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

48. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć o istotnym charakterze.

49. Przychody uzyskiwane sezonowo, cyklicznie lub sporadycznie

Działalność Grupy Kapitałowej nie ma charakteru cyklicznego czy sezonowego.

50. Rozliczenia podatkowe

Do dnia publikacji sprawozdania finansowego nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości związanych z rozliczeniami podatkowymi.

51. Informacje o transakcjach Grupy Kapitałowej z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami zależnymi

Transakcje z jednostkami zależnymi zostały wyłączone w procesie konsolidacji metodą pełną, w wyniku tego są neutralne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W związku z tym informacja o transakcjach z jednostkami zależnymi nie jest prezentowana w niniejszej notce.

Transakcje Grupy SHD S.A. z jednostkami nadrzędnymi (akcjonariuszami), kluczowymi członkami kadry kierowniczej GK SHD S.A. oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Strony transakcji 30.09.2019 r. / 12 miesięcy /	Zobowiązania	Należności	Wynagrodzenia*	Sprzedaż	Zakupy	Skup akcji własnych
	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)
Akcjonariusze posiadający znaczący wpływ	0	0	0	0	0	10 597
Kluczowy personel	9	4	4 558	1	0	0
Pozostałe podmioty powiązane**	16	402	0	5 382	725	0
Razem	25	406	4 558	5 382	725	10 597

*Wynagrodzenie kluczowego personelu obejmuje umowy o pracę, umowy cywilno-prawne oraz koszty programu motywacyjnego (warrantów zbytych do SHD S.A.)

** W rozumieniu punktu 18 g) MSR 24

52. Segmenty operacyjne

W Grupie Kapitałowej SHD S.A. wyodrębniono następujące segmenty operacyjne:

- segment inwestycyjno–finansowy (zarządzanie Grupą),
- segment zarządzania nieruchomością,
- segment deweloperski,
- pozostałe segmenty.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Segmenty operacyjne (30 września 2019 r. / okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.)

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	Segment: Zarządzanie Grupą		Segment: Zarządzanie nieruchomości		Segment: Działalność deweloperska		Segment: Pozostałe		Dane skons.
	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	
Aktywa trwałe	63 787	-63 590	512	0	2	-1	0	-1	709
Rzeczowe aktywa trwałe	160	0	120	0	0	0	0	0	280
Wartość firmy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne wartości niematerialne	18	0	0	0	1	0	0	0	19
Inwestycje w nieruchomości	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	63 590	-63 590	0	0	1	-1	0	0	0
Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe, w tym:	19	0	19	0	0	0	0	-1	37
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- pożyczki udzielone	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	19	0	19	0	0	0	0	-1	37
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	373	0	0	0	0	0	373
Aktywa obrotowe	34 666	-20 754	19 839	0	67 729	-63 173	4	0	38 311
Zapasy	4 531	-727	0	0	2 418	0	0	0	6 222
Należności handlowe	1 320	-114	278	0	204	0	0	0	1 688
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe należności	1 982	0	154	0	30 728	-30 631	0	0	2 233
Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	777	-652	0	0	33 043	-32 542	0	0	626
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- udzielone pożyczki	777	-652	0	0	33 043	-32 542	0	0	626

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	Segment: Zarządzanie Grupą		Segment: Zarządzanie nieruchomości		Segment: Działalność deweloperska		Segment: Pozostałe		Dane skons.
	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe aktywa	65	0	10	0	310	0	0	0	385
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 835	0	48	0	1 026	0	4	0	3 913
Aktywa przeznaczone do zbycia	23 156	-19 261	19 349	0	0	0	0	0	23 244
Suma aktywów	98 453	-84 344	20 351	0	67 731	-63 174	4	-1	39 020

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	Segment: Zarządzanie Grupą		Segment: Zarządzanie nieruchomości		Segment: Działalność deweloperska		Segment: Pozostałe		Dane skons.
	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	33 586	-25 212	19 566	-54 809	63 693	3 148	-4	-6 708	33 260
Kapitał zakładowy	3 370	-5	1 760	-1 760	26 443	-26 443	10	-10	3 365
Akcje własne	-20 000	0	0	0	0	0	0	0	-20 000
Kapitał rezerwowy	42 877	0	0	0	0	0	0	1	42 878
Pozostałe kapitały	1 145	52	28 879	-10 661	934	146	545	-41 678	-20 638
Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	6 194	-25 259	-11 073	-42 388	36 316	29 445	-559	34 979	27 655
- zysk/(strata) z lat ubiegłych	1 266	815	-13 009	-40 186	10 176	27 653	-45	33 962	20 632
- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	4 928	-26 074	1 936	-2 202	26 140	1 792	-514	1 017	7 023
Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem kapitał własny	33 586	-25 212	19 566	-54 809	63 693	3 148	-4	-6 708	33 260
Zobowiązania długoterminowe	52	3	0	0	0	0	0	0	55
Kredyty i pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52	3	0	0	0	0	0	0	55
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych (działalność deweloperska)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przedpłaty otrzymane od klientów na poczet najmu (działalność w zakresie najmu)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	64 815	-63 286	785	-600	4 038	-55	8	0	5 705
Zobowiązania handlowe	852	-110	95	0	55	-4	1	0	889
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	356	0	0	0	0	0	0	0	356
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych (działalność deweloperska)	0	0	0	0	650	0	0	0	650

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Wybrane informacje objaśniające do Roczne Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	Segment: Zarządzanie Grupą		Segment: Zarządzanie nieruchomości		Segment: Działalność deweloperska		Segment: Pozostałe		Dane skons.
	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	
Przedpłaty otrzymane od klientów na poczet najmu (działalność w zakresie najmu)	0	0	45	0	0	0	0	0	45
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	31 065	-30 634	45	0	3 282	0	7	0	3 765
Rezerwy na zobowiązania	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty i pożyczki	32 542	-32 542	600	-600	51	-51	0	0	0
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do zbycia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zobowiązania	64 867	-63 283	785	-600	4 038	-55	8	0	5 760
Suma pasywów	98 453	-88 495	20 351	-55 409	67 731	3 093	4	-6 708	39 020

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Wybrane informacje objaśniające do Rocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat	Segment: Zarządzanie Grupą		Segment: Zarządzanie nieruchomości		Segment: Działalność deweloperska		Segment: Pozostałe		Dane skons.
	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	
Przychody ze sprzedaży	1 278	-1 070	1 166	-22	119 121	-5 087	0	0	115 386
Przychody z działalności deweloperskiej	0	0	0	0	118 037	-4 307	0	0	113 730
Przychody z najmu	0	-398	1 166	-22	134	0	0	0	880
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	1 278	-672	0	0	950	-780	0	0	776
Koszt własny sprzedaży	-821	679	-584	15	-90 714	3 870	0	0	-87 555
Koszt własny sprzedaży działalności deweloperskiej	0	0	0	0	-90 223	3 580	0	0	-86 643
Koszt własnych sprzedanych usług najmu	0	252	-584	15	-134	0	0	0	-451
Koszt własnych sprzedanych pozostałych usług	-821	427	0	0	-357	290	0	0	-461
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	457	-391	582	-7	28 407	-1 217	0	0	27 831
Koszty sprzedaży	-144	53	-117	0	-1 976	33	0	0	-2 151
Koszty ogólnego zarządu	-7 694	1 084	-3 675	154	-2 215	620	-226	0	-11 952
Zysk (strata) ze sprzedaży	-7 381	746	-3 210	147	24 216	-564	-226	0	13 728
Pozostałe przychody operacyjne	208	-27 113	53 867	-3 058	2 633	0	10	0	26 547
Pozostałe koszty operacyjne	-2 322	25 101	-54 595	6 173	-2 280	0	0	0	-27 923
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-9 495	-1 266	-3 938	3 262	24 569	-564	-216	0	12 352
Przychody finansowe	435	159	987	506	2 184	-2 162	0	0	2 109
Koszty finansowe	-3 404	1 211	-47	40	-206	220	-85	1 017	-1 254
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	23 512	-23 279	0	0	0	0	0	0	233
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 048	-23 175	-2 998	3 808	26 547	-2 506	-301	1 017	13 440
Podatek dochodowy	-6 120	-1 852	4 934	-2 759	-407	0	-213	0	-6 417
--> podatek dochodowy bieżący	-3 516	1 575	-3 150	0	0	0	0	0	-5 091
--> podatek dochodowy odroczony	-2 604	-3 427	8 084	-2 759	-407	0	-213	0	-1 326
Zysk (strata) netto za okres	4 928	-25 027	1 936	1 049	26 140	-2 506	-514	1 017	7 023
Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	4 928	-25 027	1 936	1 049	26 140	-2 506	-514	1 017	7 023

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

53. Informacje o zatrudnieniu

Stan zatrudnienia w Grupie Kapitałowej wynosił 9 osób na dzień bilansowy.

54. Informacje o wynagrodzeniach, premiach i nagrodach dla osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących Emitenta

Wynagrodzenie Członków Zarządu Emitenta i Rady Nadzorczej Emitenta

ZARZĄD				
Imię i nazwisko	Funkcja	Okres pełnienia funkcji		(w tys. zł)
		Od	Do	Wynagrodzenie w tys. zł za okres 01.10.2018 r. - 30.09.2019 r.
Maciej Wandzel	Prezes Zarządu	01.10.2015	do chwili obecnej	1.200
Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	01.10.2015	do chwili obecnej	240
Razem				1 440

W ramach realizacji programu motywacyjnego Członkowie Zarządu zbyli następujące ilości warrantów subskrypcyjnych:

- w dniu 31 maja 2019 r. Pan Maciej Wandzel zbył na rzecz SHD S.A. 140.648 warrantów subskrypcyjnych po cenie 3,27 PLN za jedną sztukę,
- w dniu 31 maja 2019 r. Pan Mariusz Omieciński zbył na rzecz SHD S.A. 6.950 warrantów subskrypcyjnych po cenie 3,27 PLN za jedną sztukę.

Zgodnie z warunkami programu motywacyjnego dla kluczowych pracowników, warranty były zbywane po cenach wynikających z przeprowadzonych skupów akcji własnych.

RADA NADZORCZA				
Imię i nazwisko	Funkcja	Okres pełnienia funkcji		(w tys. zł)
		Od	Do	Wynagrodzenie w tys. zł za okres 01.10.2018 r. -30.09.2019 r.
Szwarc Katarzyna	Przewodnicząca RN	Przewodnicząca RN od 25.03.2017	do chwili obecnej	146
Monika Hałupczak	Członek RN	01.10.2015	do chwili obecnej	24
Mariusz Kaczmarek	Członek RN	01.10.2015	18.09.2019	47
Wojciech Napiórkowski	Członek RN	01.10.2015	do chwili obecnej	30
Andrzej Zientara	Członek RN	04.03.2016	do chwili obecnej	24
Seweryn Dmowski	Członek RN	25.03.2017	do chwili obecnej	20
Razem				291

55. Informacje o pożyczkach, kredytach, zaliczkach i gwarancjach udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

W okresie sprawozdawczym nie zostały udzielone członkom Zarządu lub członkom Rady Nadzorczej Emitenta i jednostek powiązanych żadne pożyczki, gwarancje i poręczenia, zarówno przez Emitenta, jak i przez jednostki zależne.

W okresie sprawozdawczym nie zostały udzielone osobom związanym z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z członkami Zarządu lub organów nadzorczych Emitenta i jednostek powiązanych żadne pożyczki, gwarancje i poręczenia, zarówno przez Emitenta jak i przez jednostki zależne.

56. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Zarząd Soho Development S.A. nie publikował prognoz wyników jednostkowych i skonsolidowanych.

57. Wyjaśnienia istotnych pozycji Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Główne pozycje Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych dotyczyły:

- Sprzedaży nieruchomości - udziału w budynku biurowym posadowionym na działce 18/4 przy ul. Mińskiej 25, wpływ w kwocie 9,2 mln zł,
- Spłaty obligacji objętych przez SGB – 33 mln zł (kapitał) oraz 0,6 mln zł (odsetki),
- Spłata kredytu z dnia 27.04.2017 r. zaciągniętego w Getin Noble Bank S.A. (15 mln zł),
- Sprzedaż działki nr 23 przy ul. Mińskiej 25 - wpływ w kwocie 13,6 mln zł,
- Sprzedaż udziałów w Cracovia Property Sp. z o.o. - wpływ w kwocie 5 mln zł,
- Skup akcji własnych - wydatki pieniężne w wysokości 20 mln zł.

58. Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za bieżący okres

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych w istotny sposób wpływające na wynik finansowy Grupy Kapitałowej SHD S.A.

59. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły w okresie objętym sprawozdaniem

Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły w okresie objętym sprawozdaniem

1) Segment deweloperski i nieruchomości

Uzyskanie pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego „Dobra Forma II” oraz spłata kredytu inwestycyjnego

W dniu 12 grudnia 2018 r. spółka zależna Dobra Forma 2 sp. z o.o. s.k. poinformowała o przedterminowej dobrowolnej spłacie kredytu inwestycyjnego udzielonego na podstawie umowy kredytu zawartego z Getin Noble Bank Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie. Kredyt został spłacony w całości przed terminem z uwagi na sprzedaż 90% mieszkań w budynku. Pierwotny termin spłaty kredytu przypadał na 20 marca 2020 r.

W dniu 15 grudnia 2018 r. spółka zależna Dobra Forma 2 sp. z o.o. s.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie wraz z poświadczeniem prawomocności w odniesieniu do budynku mieszkalnego II etapu inwestycji Dobra Forma przy ul. Bochenka w Krakowie. Na datę publikacji zakończono proces przenoszenia własności lokali w ww. inwestycji.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przez Mińska Development Sp. z o.o.

W dniu 20 grudnia 2018 r. spółka zależna Mińska Development sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży ("Umowa Przyrzeczona") nieruchomości stanowiącej udział 292430/1078070 w użytkowaniu wieczystym działki 18/4 oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku biurowego nr 104 przy ulicy Mińskiej 25 dalej łącznie ("Nieruchomość"). Umowa Przyrzeczona stanowiła wykonanie Umowy Przedwstępnej zawartej w dniu 16 października 2018 r.

Cena sprzedaży Nieruchomości wynosiła 9,2 mln zł netto.

Nabywcą Nieruchomości była spółka 888 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie powiązana z Optima Logistics Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

Proces ofertowy sprzedaży aktywów

W IV kwartale 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o upoważnieniu Zarządu Spółki do podjęcia działań zmierzających do zbycia kluczowych aktywów Spółki w wyniku czego dokonano wyboru podmiotu Jones Lang LaSalle sp. z o.o. i zawarto umowę w sprawie organizacji i przeprowadzenia konkurencyjnego procesu zbierania ofert nabycia udziałów spółek Cracovia Property sp. z o.o. oraz Mińska Development sp. z o.o., które to spółki posiadały głównie aktywa nieruchomościowe.

W wyniku powyższego procesu Jones Lang LaSalle sp. z o.o. wysłał zapytania ofertowe do ponad 20 podmiotów branżowych oraz uzyskał łącznie siedem wstępnych ofert, z czego cztery dotyczyły zakupu 100% udziałów Mińska Development Sp. z o.o., dwie zakupu 100% udziałów Cracovia Property Sp. z o.o., a jedna zakupu nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Mińskiej. W wyniku analizy otrzymanych ofert Jones Lang LaSalle sp. z o.o. zarekomendował wybór podmiotów do dalszych negocjacji oraz przeprowadzenia szczegółowego due diligence przedmiotu sprzedaży.

Finalizacja powyższego procesu miała miejsce w IH 2019 r., co zostało opisane poniżej.

Pozyskane środki, po zapłacie zobowiązań publiczno-prawnych, zostały rozdystrybuowane do akcjonariuszy po zabezpieczeniu terminowej spłaty zobowiązań z tytułu obligacji objętych przez SGB Bank S.A, która miała miejsce w styczniu 2019 r.

Informacje dotyczące procesu zbywania aktywów – Mińska Development

W dniu 13 marca 2019 r. na skutek wyżej opisanego procesu ofertowego zawarto warunkową umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania - dz. nr ew. 23 zlokalizowanej przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie ("Nieruchomość").

Cenę sprzedaży Nieruchomości oraz ogółu praw związanych z realizacją inwestycji na Nieruchomości została ustalona na kwotę 13,6 mln PLN netto.

Rada Nadzorcza Spółki zatwierdziła warunki transakcji.

Umowa sprzedaży miała charakter warunkowy z uwagi na przysługujące m.st. Warszawa prawo pierwokupu. Ze względu na rezygnację z ww. prawa w dniu 17 czerwca 2019 r. została zawarta ostateczna umowa sprzedaży prawa wieczystego użytkowania - dz. nr ew. 23.

Sprzedaż nastąpiła na rzecz spółki Sava Mińska 25 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. ("Sava Mińska"), tj. podmiotu powiązanego z członkami organów Emitenta oraz akcjonariuszem tj. Panem Maciejem Wandzlem, Maciejem Zientarą oraz Katarzyną Szwarc.

W ramach umowy Sprzedający zobowiązał się do usunięcia kolizji infrastruktury sieciowej oraz do zakończenia budowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz ciepłowniczej koniecznych do realizacji inwestycji na Nieruchomości. Na datę publikacji zakończono ww. prace. Ponadto Sprzedający zwolnił Kupującego z jakichkolwiek roszczeń związanych ze zmianą celu użytkowania wieczystego Nieruchomości. W pozostałym zakresie umowa sprzedaży zawierała standardowe postanowienia dla tego typu transakcji.

Informacje dotyczące procesu zbywania aktywów – Cracovia Property

W dniu 16 maja 2019 r. w rezultacie wyżej opisanego procesu ofertowego zawarto porozumienia w sprawie sprzedaży udziałów stanowiących 100 % kapitału zakładowego spółki Cracovia Property Sp. z o.o. ("Udziały").

Głównym składnikiem majątku spółki były prawa do nieruchomości wskazane poniżej:

a) Działka nr ew. 576/50 o powierzchni 3.751 mkw, o potencjale zabudowy 7.227 mkw powierzchni

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

użytkowej mieszkalnej z funkcją usługową, w stosunku do której toczyło się postępowanie ws. zaskarżenia wydanego pozwolenia na budowę, przez sąsiednią wspólnotę mieszkaniową ("Nieruchomość Etapu III");

b) Działki nr ew. 576/26, 576/28, 576/29, 576/31 oraz 576/7 o łącznej powierzchni 5.754 mkw, dla których nie wydano warunków zabudowy umożliwiających prowadzenie inwestycji, dla których zgodnie ze zleconą przez Spółkę analizą architektoniczną istnieje w przyszłości potencjalna możliwość zabudowy maksymalnie 2,7 tys. mkw powierzchni użytkowej mieszkalnej z funkcją usługową, co jest obciążone ryzykiem realizacji ("Nieruchomości Etapu IV");

c) Działki nr ew. 576/75, 576/77, 576/79, 580/4 oraz 580/6 o łącznej powierzchni 25.271 mkw, które zgodnie z obowiązującym MPZP przeznaczone są wyłącznie pod publicznie dostępny park ("Nieruchomości Parkowe") i nie mają zastosowania komercyjnego. W dalszej przyszłości nie można wykluczyć wywłaszczenia tych działek na cel publiczny lub próby ich zamiany z m. Kraków na inną nieruchomość.

Bazowa cenę sprzedaży Udziałów została ustalona na kwotę 5.360 tys. PLN netto.

Jednocześnie umowa sprzedaży przewidywała mechanizm automatycznego zwiększenia ceny bazowej:

a) w kwocie 1.700 tys. PLN, uwarunkowany uzyskaniem w terminie do 2 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży Udziałów ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji prowadzonej na Nieruchomości Etapu IV;

b) w wysokości 50 % uzyskanych korzyści z tyt. wywłaszczenia lub zamiany Nieruchomości Parkowych, następujących w terminie do 2 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży Udziałów;

c) w wysokości 50 % uzyskanej nadwyżki z tyt. sprzedaży Udziałów następujących w terminie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy sprzedaży Udziałów.

Ze względu na brak ziszczenia się powyższych przesłanek w roku obrotowym objętym niniejszym sprawozdaniem rozpoznano cenę bazową sprzedaży Udziałów w wysokości jak powyżej.

Rada Nadzorcza Spółki zatwierdziła warunki transakcji.

Sprzedaż nastąpiła na rzecz podmiotu powiązanego z Panem Maciejem Zientarą tj. Supernova Financial Services Sp. z o.o.

2) Segment inwestycyjno-finansowy

Uchwały podjęte na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy 15 listopada 2018r.

W dniu 15 listopada 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego Spółki o łącznie 7.339.449 akcji oraz zmianie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej.

Splata obligacji objętych przez SGB Bank

W dniu 24 grudnia 2018 r. dokonano przedterminowego wykupu 14.500 sztuk obligacji serii B3 wyemitowanych przez Spółkę i objętych przez SGB Bank S.A. Kwota spłaty wraz z odsetkami i prowizjami wyniosła 14,8 mln zł.

W dniu 28 stycznia 2019 r. dokonano spłaty i rozliczenia pozostałych 18 500 szt. obligacji B3 objętych przez SGB Bank o wartości nominalnej 18,5 mln zł. W związku z powyższym na dzień publikacji Emitent nie posiada zobowiązań wobec SGB Bank.

Zamiar połączenia SHD S.A. ze spółkami zależnymi

W dniu 13 lutego 2019 r. Emitent poinformował o zamiarze połączenia z następującymi spółkami zależnymi:

- Fabryka PZO Sp. z o.o., Warszawa: 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 269360, NIP: 1132645444, REGON: 140785308,
- Fellow Sp. z o.o., Warszawa, 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 302526, NIP: 8971740028, REGON: 020724165,
- Dobra Forma 1 Sp. z o.o., Warszawa, 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 577417, NIP: 1132895721, REGON: 362587217,
- Soho Verbel Sp. z o.o., Warszawa, 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 644377, NIP: 1132921105, REGON: 365728434,

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

- Soho Feniks Sp. z o.o., Warszawa, 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 601095, NIP: 1132902504, REGON: 363700845,
- Soho Tetris Sp. z o.o., Warszawa, 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 511360, NIP: 1132876592, REGON: 146254873,
- Soho Development Homes & More Sp. z o.o., Warszawa, 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 415320, NIP: 7010337489, REGON: 146057863,
- Mińska Development Sp. z o.o., Warszawa: 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25; KRS: 247365, NIP: 1132593925, REGON: 140418946.

W dniu 19 marca 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały w sprawie połączenia z ww. spółkami zależnymi.

Wpis połączenia do rejestru przedsiębiorców KRS miał miejsce w dniu 26 kwietnia 2019 r. oraz 10 lipca 2019 r. Połączenie nastąpiło poprzez przejęcie przez Emitenta majątku spółek zależnych na zasadach określonych w Planie Połączenia. Z uwagi, iż spółki przejmowane były podmiotami w 100 % zależnymi od Emitenta połączenie odbyło się w trybie uproszczonym, zgodnie z art. 516 § 6 KSH. W związku z powyższym połączenie nastąpiło bez podwyższenia kapitału zakładowego oraz bez wydania nowych akcji Emitenta. Z dniem połączenia SHD SA wstąpiło we wszystkie prawa i obowiązki spółek przejmowanych, które uległy rozwiązaniu bez przeprowadzania likwidacji, zgodnie z art. 494 § 1 KSH.

Połączenie miało na celu uproszczenie struktury grupy kapitałowej Emitenta w sposób jak najszybszy oraz najbardziej efektywny. Połączenie spowodowało przede wszystkim obniżenie kosztów operacyjnych grupy kapitałowej.

Uchwały podjęte na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 19 marca 2019 r.

W dniu 19 marca 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwały m.in. w sprawie:

- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za okres obrotowy od dnia 1 października 2017 r. do 30 września 2018 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za okres obrotowy od dnia 1 października 2017 r. do 30 września 2018 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za okres obrotowy od dnia 1 października 2017 r. do 30 września 2018 r.,
- udzielania absolutorium,
- pokrycia straty za rok obrotowy od dnia 1 października 2017 r. do 30 września 2018 r.,
- wydłużenia upoważnienia Zarządu Spółki do nabycia akcji własnych do dnia 31 grudnia 2019 r.

Nowa kadencja Zarządu

Pan Maciej Wandzel oraz Pan Mariusz Omieciński zostali powołani na nową kadencję Zarządu rozpoczynającą się w dniu 20 marca 2019 r.

Skup akcji własnych

W dniu 31 maja 2019 r. zakończyła się piąta runda programu skupu akcji własnych. W wyniku rozliczenia tej rundy, Spółka nabyła 6.116.208 akcji na okaziciela Spółki, każda o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy), które na dzień rozliczenia Oferty stanowiły 18,18 % kapitału zakładowego i udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

Akcje własne zostały nabyte w celu umorzenia na podstawie upoważnienia udzielonego na mocy Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w celu umorzenia. Pierwotne upoważnienie Zarządu zostało przedłużone Uchwałą Nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie przedłużenia okresu upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w celu umorzenia oraz innych zmian.

Nabycie Akcji nastąpiło poza rynkiem regulowanym, za pośrednictwem Santander Bank Polska S.A.

Na realizację piątej rundy skupu akcji własnych Spółka wydatkowała ponad 20 mln PLN tj. 3,27 PLN na jedną akcję. Środki na nabycie Akcji własnych przez Spółkę pochodziły z funduszu rezerwowego

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane informacje objaśniające do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego na dzień 30 września 2019 r. / za okres 12 miesięcy 2018 - 2019 r.

utworzonego przez Walne Zgromadzenie na mocy Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 czerwca 2017 r.

60. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po okresie objętym sprawozdaniem

Informacje dotyczące procesu zbywania aktywów – Recycling Park

W dniu 29 kwietnia 2019 r. SHD S.A. podpisał z SFW Energia sp. z o.o. („SFW”) - spółką zależną niemieckiego koncernu energetycznego STEAG, porozumienie regulujące zasady współpracy, która ma zmierzać do zbycia przez SHD S.A. aktywów związanych ze spółką zależną Recycling Park sp. z o.o. („RP”) oraz Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. („RPK”).

Porozumienie zawiera zobowiązania SHD S.A. do wyłączności negocjacyjnej i inne gwarancje zapewniające współpracę z SFW po stronie SHD S.A. oraz RP i RPK, nie stanowiąc tym samym umowy przedwstępnej, ani zobowiązania warunkowego SFW do nabycia aktywów związanych z RP oraz RPK.

W dniu 23 grudnia 2019 r. porozumienie o współpracy zostało wydłużone do dnia 31 marca 2020 r. Jeżeli przed wygaśnięciem Porozumienia, Strony uzgodnią treść projektu umowy warunkowej zbycia RP i RPK, okres obowiązywania Porozumienia ulegnie automatycznemu wydłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 roku. Wspomniana wyżej umowa warunkowa, zasadniczo powinna zawierać warunek ujęcia instalacji w Kamionce na liście instalacji do termicznego przekształcania odpadów, która ma zostać sporządzona przez Ministra właściwego ds. środowiska w terminie do końca lipca 2020 r.

Ponadto, z uwagi na możliwe przystąpienie na zasadzie współpracy z SFW, China Everbright International Limited (lub jego spółek zależnych), jako partnera kapitałowego i branżowego, do grupy podmiotów zainteresowanych zakupem RP i RPK, SHD S.A. zaakceptował na mocy aneksu udział tych podmiotów w ewentualnej transakcji nabycia RP i RPK - na warunkach określonych w porozumieniu z dnia 29 kwietnia 2019 r.

Zatwierdzenie Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Niniejsze Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 31 stycznia 2020 r.

Podpisy Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
31.01.2020 r.	Maciej Wandzel	Prezes Zarządu	
31.01.2020 r.	Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
31.01.2020 r.	Beata Matasek	Główna Księgowa	

Podpis osoby, która sporządziła sprawozdanie finansowe

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
31.01.2020 r.	Beata Matasek	Główna Księgowa	