

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Dane jednostki dominującej:

#### a) nazwa (firma)

Spółka dominująca działa pod firmą Assetus Spółka Akcyjna

#### b) siedziba

Siedziba spółki dominującej mieści się w Łodzi przy ul. Sienkiewicza 82/84.

#### c) podstawowy przedmiot działalności

Według statutu przedmiotem działalności spółki dominującej jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

#### d) organ prowadzący rejestr

Spółka dominująca *Assetus Spółka Akcyjna* została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 03.12.2009 roku wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000347195.

### 2. Czas trwania Spółki dominującej

Spółka dominująca została zawiązana na czas nieograniczony.

### 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

### 4. Wewnętrzne jednostki organizacyjne

W skład Grupy wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

### 5. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 121 poz. 591 z późn. zmianami). Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności.

## 6. Podstawowe zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego

### Wartości niematerialne i prawne

W pozycji tej zostały ujęte nabyte przez jednostkę, zaliczane do aktywów trwałych, prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, przeznaczone do używania na potrzeby jednostki.

#### Koszty prac rozwojowych

Grupa kapitalizuje koszty zakończonych prac rozwojowych prowadzonych na własne potrzeby, poniesione przed podjęciem produkcji lub zastosowaniem technologii, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- produkt lub technologia wytwarzania są ściśle ustalone, a dotyczące ich koszty prac rozwojowych wiarygodnie określone,
- techniczna przydatność produktu lub technologii została stwierdzona i odpowiednio udokumentowana i na tej podstawie jednostka podjęła decyzję o wytwarzaniu tych produktów lub stosowaniu technologii,
- koszty prac rozwojowych zostaną pokryte, według przewidywań, przychodami ze sprzedaży tych produktów lub zastosowania technologii.

#### Inne wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wyceniono według cen nabycia pomniejszonych o umorzenie. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i prawnych i odzwierciedlają faktyczny okres ich użytkowania. Wartości niematerialne amortyzuje się metodą liniową. Do amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych stosuje się stawki amortyzacyjne zgodnie z ich ekonomicznym użytkowaniem. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu wartości niematerialnych i prawnych do używania.

### Środki trwałe

W pozycji tej ujęte zostały rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki.

Środki trwałe zakupione przed 1.01.1995r. podlegające aktualizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami wyceniane są według wartości przeszacowanej po aktualizacji wyceny. Skutki aktualizacji zostały ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny.

Środki trwałe zakupione po 1.01.1995r wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia.

Wartość początkowa środków trwałych podlega podwyższeniu o wartość nakładów poniesionych na ich ulepszenie (przebudowę, rozbudowę, modernizację, rekonstrukcję).

Wartość początkowa środków trwałych pomniejszona została o odpisy amortyzacyjne. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu użyteczności środków trwałych i odzwierciedlają faktyczne zużycie środków trwałych. Do amortyzacji środków trwałych stosuje się stawki amortyzacyjne zgodnie z ekonomicznym użytkowaniem środków trwałych.

Środki trwałe o wartości jednostkowej do 3.500,00 zł amortyzowane są jednorazowo.

Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania.

W przypadku wystąpienia przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środków trwałych stosowne odpisy aktualizujące pomniejszają wartość bilansową środków trwałych.

Odpisy aktualizujące spowodowane trwałą utratą wartości obciążają pozostałe koszty operacyjne, a w odniesieniu do środków trwałych, których wycena została zaktualizowana, zmniejszają odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny różnice spowodowane aktualizacją wyceny. Ewentualną nadwyżkę odpisu aktualizującego, nad różnicami z aktualizacji wyceny zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

### **Środki trwałe w budowie**

W pozycji tej ujęte zostały zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do użytkowania, w tym również:

- niepodlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
- koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość środków trwałych w budowie pomniejsza się o odpisy aktualizujące w wypadku wystąpienia okoliczności wskazujących na trwałą utratę ich wartości.

Zaliczki na środki trwałe w budowie ujęte zostały w wartości nominalnej.

### **Inwestycje**

Inwestycje obejmują aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w postaci odsetek, dywidend lub innych pożytków. Udziały i akcje w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wyceniane są w bilansie według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

### **Zapasy**

Zapasy są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen sprzedaży netto. Poszczególne grupy zapasów są wyceniane w następujący sposób:

Materiały	Cena nabycia
Półprodukty i produkty w toku	Koszt wytworzenia
Produkty gotowe	Koszt wytworzenia
Towary	Cena nabycia

Cena sprzedaży netto oparta jest na możliwej do uzyskania cenie sprzedaży pomniejszonej o koszty związane z przystosowaniem składnika majątku do sprzedaży i doprowadzenia jej do skutku. W bilansie wartość zapasów pomniejszana jest o odpisy aktualizujące wartość zapasów zalegających i nieprzydatnych. Odpisy aktualizujące wartość zapasów odnoszone są w pozostałe koszty operacyjne.

Zaliczki na dostawy- ujmuje się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności.

## **Rozrachunki**

### Należności

Na dzień bilansowy należności i udzielone pożyczki wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności wyceny i wykazuje się w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do należności:

- od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – do wysokości należności nie objętej zabezpieczeniem,
- od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości – w wysokości 100% należności,
- kwestionowanych lub z których zapłatą dłużnik zalega, a spłata należności nie jest prawdopodobna - do wysokości należności nie objętej zabezpieczeniem,
- stanowiących równowartość kwot podwyższających należności – do wysokości tych kwot, przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, oraz
- których indywidualna ocena ujawnia ryzyko nieściągalności.

Odpisy aktualizujące wartość należności zaliczono do pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych, w zależności od rodzaju należności, której odpis dotyczył.

### Zobowiązania

Za zobowiązania uznaje się wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów Spółki. Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty.

Wyłączeniu z powyższej reguły podlegają zobowiązania finansowe, których /zgodnie z warunkami umowy/ uregulowanie następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub drogą wymiany na instrumenty finansowe.

## **Środki pieniężne**

Wycenia się według wartości nominalnej.

### **Różnice kursowe**

1. Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:
  - średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub w innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs – w przypadku pozostałych operacji.
2. Na dzień bilansowy składniki aktywów i pasywów wycenione zostały z zastosowaniem średniego kursu NBP.
3. Różnice kursowe, dotyczące innych niż inwestycje długoterminowe pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych. W uzasadnionych przypadkach różnice kursowe zalicza się do kosztów wytworzenia produktów, ceny nabycia towarów lub ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

### **Rezerwy**

Rezerwy są to zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Tworzy się je na pewne lub prawdopodobne przyszłe zobowiązania w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych, strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne – nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalno - rentowe itp. wycenia się w wysokości oszacowanej metodami aktuarialnymi.

### **Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe**

Za zobowiązania warunkowe Grupa uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń.

### **Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne**

Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują rozliczenia:

- długoterminowe, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych i trwają dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- krótkoterminowe, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych i trwają nie dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń.

Za bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów Grupa uznaje prawdopodobne zobowiązania przypadające na bieżący okres sprawozdawczy, wynikające w szczególności:

- 1) ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez kontrahentów, jeżeli kwota zobowiązania jest znana lub możliwa do oszacowania w sposób wiarygodny,
- 2) z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń, możliwych do oszacowania w sposób wiarygodny na podstawie danych planistycznych lub na podstawie realizacji produkcji.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następuje stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczeń jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów Grupy obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków udokumentowanych fakturami VAT z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
- wartość przyjętych nieodpłatnie - w tym w drodze darowizny - środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, rozliczana równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych tych składników majątku.

### **Opodatkowanie**

Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych są naliczane zgodnie z polskimi przepisami podatkowymi.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w związku z występowaniem przejściowych różnic między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową.

Przy ustalaniu wysokości aktywów i rezerwy z tytułu podatku dochodowego uwzględnia się stawki podatku dochodowego obowiązujące w roku powstania obowiązku podatkowego.

### **Kapitał własny**

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny wykazuje się w wysokości określonej w statucie Spółki dominującej i wpisanej w KRS.

Kapitał zapasowy Grupy tworzony jest:

- z podziału zysku,
- z przeniesienia z kapitału z aktualizacji wyceny, skutków uprzednio dokonanej w oparciu o odrębne przepisy wyceny wartości netto środków trwałych zlikwidowanych lub zbytych w okresie sprawozdawczym.

Przeznaczenie kapitału zapasowego określa Statut Spółki dominującej.

Kapitał z aktualizacji wyceny aktywów przeznaczony jest do ewidencji skutków wyceny aktywów jednostki tj. urzędowej wyceny środków trwałych oraz inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych /bez możliwości przeznaczenia do podziału.

Pozostały kapitał rezerwowy tworzony jest i wykorzystywany w oparciu o postanowienia Statutu Spółki na imiennie określone cele.

Zysk lub strata z lat ubiegłych odzwierciedla nierozliczony wynik z lat poprzednich pozostający do decyzji Zgromadzenia Akcjonariuszy, a także ewentualne skutki korekt zmian zasad rachunkowości i błędów podstawowych dotyczących lat poprzednich, a ujawnionych w bieżącym roku obrotowym.

## **Instrumenty finansowe**

### Uznawanie i wycena instrumentów finansowych

Wszystkie inwestycje będące instrumentami finansowymi w dniu ich nabycia są klasyfikowane do jednej z trzech kategorii: przeznaczone do obrotu, dostępne do sprzedaży lub utrzymywane do terminu zapadalności.

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu Grupa klasyfikuje aktywa finansowe, które zostały nabyte lub powstały w celu uzyskania korzyści w wyniku krótkoterminowych (w terminie do trzech miesięcy) wahań cen oraz aktywa finansowe, które niezależnie od powodu, dla którego zostały nabyte stanowią grupę aktywów, która wykorzystywana była ostatnio do realizacji korzyści w wyniku wahań cen. Instrumenty pochodne będące aktywami zawsze uznaje się za przeznaczone do obrotu, z wyjątkiem sytuacji, gdy stanowią instrument zabezpieczający.

Do aktywów finansowych utrzymywanych do upływu terminu zapadalności (wymagalności) Grupa zalicza aktywa finansowe o określonych lub możliwych do określenia płatnościach lub ustalonym terminie zapadalności, które zamierza i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu zapadalności, z wyjątkiem udzielonych pożyczek i wierzytelności własnych.

Wszelkie pożyczki i należności spełniające definicję instrumentów finansowych w świetle art. 3. ust 1. pkt. 23 Ustawy, powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie umowy środków pieniężnych, towarów lub usług, których Grupa nie przeznaczyła do sprzedaży w krótkim terminie, kwalifikuje się do kategorii pożyczek udzielonych i należności własnych.

Do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży Grupa zalicza wszelkie aktywa finansowe niebędące: pożyczkami udzielonymi i należnościami własnymi, aktywami finansowymi utrzymywanymi do upływu terminu zapadalności oraz aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu. Do aktywów dostępnych do sprzedaży zalicza się w szczególności udziały w innych podmiotach niebędących podmiotami podporządkowanymi, które Spółka nie przeznaczyła do sprzedaży w krótkim terminie.

Zobowiązania finansowe klasyfikowane są do jednej z dwóch kategorii: instrumenty pochodne, których wartość godziwa jest mniejsza od zera oraz zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych instrumentów finansowych w przypadku sprzedaży krótkiej zaliczane są do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, wszelkie inne zobowiązania finansowe klasyfikowane są do pozostałych zobowiązań finansowych.

Na dzień zawarcia kontraktu aktywa finansowe wycenia się w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych innych aktywów, a zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości uzyskanych składników majątkowych.

Według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej Grupa wycenia aktywa utrzymywane do terminu zapadalności, pożyczki udzielone i należności własne oraz pozostałe zobowiązania finansowe, których Grupa nie zakwalifikowała jako przeznaczone do obrotu. W przypadku należności i zobowiązań o krótkim terminie zapadalności/ wymagalności (handlowych), dla których efekt dyskonta nie jest znaczący, Grupa wycenia je wg kwoty wymagającej zapłaty. W przypadku należności krótkoterminowych uwzględnia się fakt trwałej utraty wartości aktywów, co oznacza, że wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonywanie odpisów aktualizacyjnych.

Według wartości godziwej Grupa wycenia aktywa i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu, nie będących częścią powiązań zabezpieczających ujmuje się jako przychody lub koszty finansowe w rachunku zysków i strat w momencie ich wystąpienia. W przypadku aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, zmiany wartości godziwej tych instrumentów Grupa zalicza do rachunku zysków i strat jako przychody (koszty) finansowe lub ujmuje w wydzielonej pozycji kapitałów własnych, do momentu usunięcia aktywa z bilansu w wyniku sprzedaży, wygaśnięcia praw z aktywa, realizacji itp. lub rozpoznania trwałej utraty jego wartości, w którym to momencie skumulowany zysk/stratę uprzednio ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny zalicza się do rachunku zysków i strat danego okresu.

Aktywa finansowe zostają usunięte z bilansu tylko wtedy, gdy Grupa utraci kontrolę nad nim w wyniku sprzedaży, wygaśnięcia lub realizacji aktywa. Zobowiązanie finansowe zostaje usunięte z bilansu tylko wtedy, gdy zobowiązanie to wygaśnie w wyniku wypełnienia zobowiązania, jego wygaśnięcia lub anulowania.

#### Ujęcie pochodnych instrumentów finansowych niestanowiących instrumentów zabezpieczających

Instrumenty pochodne nie będące instrumentami zabezpieczającymi Grupa kwalifikuje jako instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu (o wartości większej od zera jako aktywa, zaś instrumenty o ujemnej wartości godziwej jako zobowiązania finansowe) i wycenia wg wartości godziwej. Zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

#### Ujęcie zabezpieczających instrumentów pochodnych

Grupa nie wdrożyła rachunkowości zabezpieczeń.



## **Przychody, koszty, wynik finansowy**

Rachunek zysków i strat Grupa sporządza według wariantu porównawczego.

### Przychody i zyski

Za przychody i zyski Grupa uznaje uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w sposób inny niż wniesienie wkładów przez udziałowców lub właścicieli.

### Koszty i straty

Przez koszty i straty jednostka rozumie uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w sposób inny niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

### Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

1. wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
2. wynik operacji finansowych,
3. wynik operacji nadzwyczajnych (powstałych na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i nie związane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia),
4. obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.