



ARCHICOM



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2016

2016

WROCŁAW | 10 KWIECIEŃ | 2017

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	5
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (PLN)	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (CD.)	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
Informacje ogólne	11
Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	18
Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości	37
1. Segmenty operacyjne	38
2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	41
3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	41
4. Wartość firmy	41
5. Wartości niematerialne	42
6. Rzeczowe aktywa trwałe	43
7. Aktywa w leasingu	45
8. Nieruchomości inwestycyjne	46
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe	49
Pozostałe aktywa finansowe	56
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody	61
11. Zapasy	66
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	68
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	72
15. Kapitał własny	73
16. Świadczenia pracownicze	78
17. Pozostałe rezerwy	79
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	80
19. Rozliczenia międzyokresowe	81
20. Umowy o usługę budowlaną	82
21. Przychody i koszty operacyjne	82
22. Przychody i koszty finansowe	84
23. Podatek dochodowy	86
24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	86
25. Przepływy pieniężne	87
26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	88
27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	92
28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	93
29. Zarządzanie kapitałem	99
30. Zdarzenia po dniu bilansowym	99
31. Pozostałe informacje	99
32. Zatwierdzenie do publikacji	103

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	SSF	SSF
		31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	-	0	0
Wartości niematerialne	5	1 039	260
Rzeczowe aktywa trwałe	6	13 293	14 473
Nieruchomości inwestycyjne	8	146 574	102 921
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	0	0
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	0	0
Należności i pożyczki	9, 12	0	84
Pochodne instrumenty finansowe	-	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	231	491
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	22 469	20 618
Aktywa trwałe		183 606	138 848
Aktywa obrotowe			
Zapasy	11	417 481	354 027
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	--	0	0
	9,12	39 169	10 591
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	324	404
Pożyczki	9	4	516
Pochodne instrumenty finansowe	-	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	1 306	1 735
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9,13, 25	72 824	35 565
	-	0	0
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży			
Aktywa obrotowe		531 108	402 838
Aktywa razem		714 714	541 686

PASywa	Nota	SSF	SSF
		31.12.2016	31.12.2015
Kapitał własny			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>			
Kapitał podstawowy	15	232 781	186 225
Akcje własne (-)		0	0
		122 415	100 315
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej			
Pozostałe kapitały	15	-125 081	-124 592
Zyski zatrzymane:		144 563	128 352
- zysk (strata) z lat ubiegłych		116 556	102 749
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		37 318	25 603
		-9 311	
- odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota)			

ujemna)			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	374 679	290 301	
Udziały niedające kontroli	0	68	
Kapitał własny	374 679	290 368	
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	112 211	65 389
Leasing finansowy	-	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	9	1 186	1 280
Pozostałe zobowiązania	9,18	11 979	11 536
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	2 102	2 632
	16	315	215
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych			
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	657	204
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0	0
Zobowiązania długoterminowe		128 450	81 255
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	9,18	196 739	159 322
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	7 360	3
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	3 630	7 135
Leasing finansowy	-	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	9	0	245
	16	2 084	1 563
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych			
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17	1 766	1 697
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	6	97
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		211 586	170 063
Zobowiązania razem		340 035	251 318
Pasywa razem		714 714	541 686



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	Nota	SSF	SSF
		31.12.2016	31.12.2015
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	1	282 267	156 584
Przychody ze sprzedaży produktów		267 914	144 787
Przychody ze sprzedaży usług		14 237	9 999
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		116	1 798
Koszt własny sprzedaży		203 796	105 694
Koszt sprzedanych produktów		195 718	99 982
Koszt sprzedanych usług		7 823	4 566*
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		255	1 146
		78 471	50 890
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży			
Koszty sprzedaży		8 667	4 929
Koszty ogólnego zarządu		17 816	14 643*
Pozostałe przychody operacyjne	21	6 079	17 356
Pozostałe koszty operacyjne	21	12 530	5 912
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)		-969	326
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		160	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		44 728	43 087
Przychody finansowe	22	1 210	7 229
Koszty finansowe	22	2 495	5 425
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		43 443	44 892
Podatek dochodowy	23	6 131	2 113
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		37 312	42 779
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		37 312	42 779
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		37 318	25 603
- podmiotom niekontrolującym		-7	17 176

* Dane przekształcone - szczegółowe informacje przedstawiano w tabeli nr 2 w pkt. „Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości”.

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (PLN)

Wyszczególnienie	SSF	SSF
	31.12.2016	31.12.2015
	PLN / akcję	PLN / akcję
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	1,7	2,8
- rozwodniony	1,7	2,8
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	1,7	2,8
- rozwodniony	1,7	2,8

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	SSF 31.12.2016	SSF 31.12.2015
Zysk (strata) netto	37 312	42 779
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	0	0
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	0	0
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-1 700	87
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	536	1 284
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	0	0
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	0	0
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	0	0
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-221	260
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-943	1 110
Całkowite dochody	36 369	43 890
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	36 376	25 249
- podmiotom niekontrolującym	-7	18 641

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały nieudające kontrolę	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2016 roku	186 225	0	100 315	-124 592	128 352	290 301	68	290 368
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku</i>								
Emisja akcji	46 556	0	22 100	0	0	68 656	0	68 656
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	0	0	0	0	0
Wycena opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	396	0	396	0	396
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	0	0	0	35	870	905	-61	844
Dywidendy	0	0	0	0	-21 978	-21 978	0	-21 978
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	46 556	0	22 100	432	-21 108	47 980	-61	47 919
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku	0	0	0	0	37 318	37 318	-7	37 312
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku	0	0	0	-920	0	-920	0	-920
Razem całkowite dochody	0	0	0	-920	37 318	36 398	-7	36 391
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na dzień 31.12.2016 roku	232 781	0	122 415	-125 081	144 563	374 679	0	374 679

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (CD.)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2015 roku	1 312	-10	77 173	-53 771	102 556	127 260	117 788	245 048
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0	0	0	0	0
Korekta błędu podstawowego	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo po zmianach	1 312	-10	77 173	-53 771	102 556	127 260	117 788	245 048
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2015 roku								
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	0	0	0	0	0
Wycena opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	184 913	10	23 142	-71 713	1 196	137 548	-116 894	20 654
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	-19 223	-19 223
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				1 002	-1 002	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	184 913	10	23 142	-70 711	194	137 548	-136 117	1 431
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku	0	0	0	0	25 603	25 603	17 176	42 779
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku	0	0	0	-111	0	-111	1 221	1 110
Razem całkowite dochody	0	0	0	-111	25 603	25 493	18 397	43 890
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na dzień 31.12.2015 roku	186 225	0	100 315	-124 592	128 352	290 301	68	290 368

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	SSF 31.12.2016	SSF 31.12.2015
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	43 443	44 892
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	915	1 131
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	57	75
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	969	-326
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	536	1 284
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-27	-12 070
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-160	-3 968
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	337	380
Koszty odsetek	1 001	4 176
Przychody z odsetek i dywidend	-373	-1 651
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	396	0
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	0	0
Inne korekty	1 551	-193
Korekty razem	5 202	-11 161
Zmiana stanu zapasów	-74 728	-121 620
Zmiana stanu należności	-28 527	-3 082
Zmiana stanu zobowiązań	37 860	52 068
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-731	4 079
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	0	0
Zmiany w kapitale obrotowym	-66 126	-68 555
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	0	0
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	0	0
Zapłacony podatek dochodowy	-130	-941
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-17 611	-35 764
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-935	-206
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	99	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-1 002	-823
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	274	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-33 349	-999
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	97 087
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-2 838
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	4 023
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	9 575	27 477
Pożyczki udzielone	-9 500	-3 006
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	0	0
Otrzymane odsetki	233	1 998
Otrzymane dywidendy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-34 605	122 714
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	71 129	23 409
Nabycie akcji własnych	0	0
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	741	-19 223
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	56 500	16 450
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-9 712	-11 135



Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	80 461	25 404
Spłaty kredytów i pożyczek	-85 174	-108 965
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	0	0
Odsetki zapłacone	-3 017	-4 427
Dywidendy wypłacone	-21 416	-162
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	89 512	-78 650
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	37 295	8 300
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	35 565	27 265
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	36	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	72 861	35 565

DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Informacje ogólne

Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Archicom S.A. [dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”] jest Archicom S.A. [dalej zwana „Spółką dominującą”].

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 05 lipca 2006r., pod nazwą Archicom Projekt 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 01 października 2009r. postanowieniem Sądu wpisano zmianę firmy pod którą działała Spółka na PD Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.






Następnie Spółka została przekształcona ze spółki PD Stabłowice Sp. z o.o. w PD Stabłowice S.A. Przekształcenie zostało zarejestrowane w Krajowym rejestrze Sądowym w dniu 27 kwietnia 2015, i zmieniła w dniu 25 maja 2015 roku nazwę na Archicom S.A.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia -VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 00000555355. Spółce nadano numer statystyczny REGON 020371028.

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Liskego 7 we Wrocławiu 50-345. Siedziba Spółki dominującej jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.






Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego tj. na dzień 10 kwietnia 2017 roku wchodził:

-  Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu
-  Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu
-  Kazimierz Śródka – Wiceprezes Zarządu
-  Tomasz Sujak – Członek Zarządu
-  Paweł Ruszczak – Członek Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku nie miały miejsce zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego tj. na dzień 10 kwietnia 2017 roku wchodził:

-  Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej
-  Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
-  Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
-  Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej
-  Tadeusz Nawracaj – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 11 stycznia 2016 roku odwołano Członka Rady Nadzorczej w osobie Joanny Pisuli i powołano nowego Członka w osobie Tadeusza Nawracaja.

W dniu 21.06.2016 roku odwołano Członka Rady Nadzorczej w osobie Konrada Jarodzkiego i powołano nowego Członka w osobie Grzegorza Zawady.

W dniu 18.11.2016 członek Rady Nadzorczej w osobie Grzegorza Zawady złożył rezygnację z pełnionej funkcji w Radzie Nadzorczej.

W dniu 10.01.2017 powołano nowego członka Rady Nadzorczej w osobie Marka Gabryjelskiego.

Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

- budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych
- budowa, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.

Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wchodzi m.in. następujące spółki operacyjne:

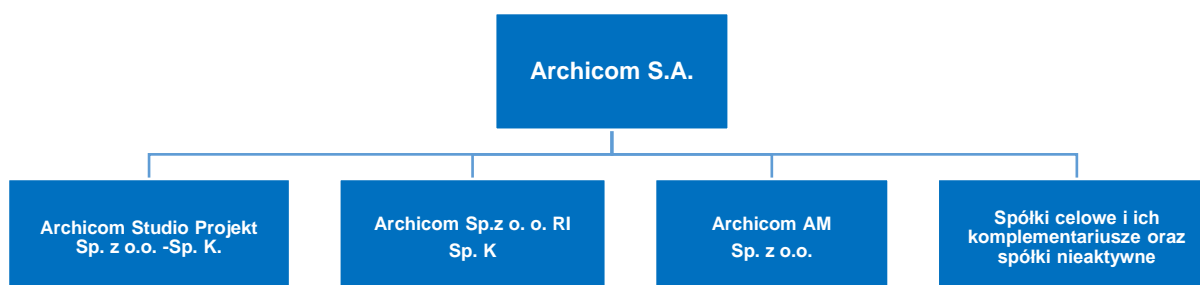
Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. Sp. K. – przygotowanie inwestycji i projektowanie

Archicom Sp. z o.o. o RI Sp. K. – generalne wykonawstwo i obsługa posprzedażowa

Archicom AM Sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna

Podmiot dominujący tj. Archicom SA zajmuje się działalnością marketingową i sprzedażą

Częścią Grupy są także spółki celowe realizujące inwestycje mieszkaniowe i komercyjne, komplementariusze spółek celowych, spółki nieaktywne, które zakończyły inwestycje.



Zarząd podjął decyzję o przeniesieniu funkcji deweloperskich związanych z marketingiem i sprzedażą do Archicom S.A. w wyniku czego Archicom Holding Sp. z o.o. straciła dotychczasową funkcję spółki operacyjnej.

Umową sprzedaży z dnia 31.05.2016 pomiędzy Archicom Holding Sp. z o.o. (Sprzedający) a Archicom SA (Kupujący) przeniesione zostały składniki majątkowe i niemajątkowe należące do Sprzedającego, oraz prawa i zobowiązania z umów zawartych przez Sprzedającego wraz z przeniesieniem wszystkich pracowników związanych z działalnością deweloperską do Archicom S.A.

W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 31.12.2016 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Tabela nr 1

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o.o. – S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,8% bezpośrednio; 99,2% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom sp. z o.o. – Stabłowice – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000652629	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Bartoszwice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszwice sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272968	30% bezpośrednio; 70% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.000 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 6.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523824	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000536892	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).

Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000538826	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609972	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000610131	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612227	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 8 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000622800	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000621760	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (dawniej: Projekt 16 sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000652493	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641335	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641047	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 2 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000645549	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 3 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000640928	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k. (dawniej: Archicom Hallera 2 sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000646590	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 551.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 500.000 zł), Archicom Holding sp. z o.o. (suma komandytowa: 50.000 zł).



Archicom Holding sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.070.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. Faza IV – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523387	98,49% bezpośrednio; 1,51% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 3.368.626,39 zł Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.317.626,39 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000528976	99,86% bezpośrednio; 0,14% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 711.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 710.000 zł).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Lofty Platinum sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Lofty Platinum sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000584774	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000510515	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285674	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Marina sp. z o.o. sp. k.	Wrocław	KRS: 0000514734	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Marina 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).

Archicom Marina 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000528526	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000539926	99,8% bezpośrednio; 0,2% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 500.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 499.000 zł).
TN Stabłowice sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.(100%).
TN Stabłowice sp. z o.o.– sp. k.	Wrocław	KRS: 0000286853	99,66% bezpośrednio; 0,34% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.949.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.939.000 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – S.K.A. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000310225	62,44% bezpośrednio; 37,56% pośrednio	Kapitał zakładowy: 3.593.200 zł. Akcjonariusze: Spółka (62,44%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (37,56%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o. sp. k.	Wrocław	KRS: 0000514162	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 11.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 10.000 zł).
Space Investment sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000303712	27% bezpośrednio; 73% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (27%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000310752	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o. sp. k. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000520209	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Archicom Residential Sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).



Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612467	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.	Wrocław	KRS: 0000582089	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k.	Wrocław	KRS: 0000533348	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,1% bezpośrednio; 99,9% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k. (dawniej: Archicom Studio sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000609346	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 100.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 99.000 zł).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (dawniej: „Archicom Realizacja Inwestycji” sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000608733	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Projekt 16 sp. z o.o. (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Projekt 16 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (dawniej: „Archicom Realizacja Inwestycji” sp. z o.o.) (38,62%).



Altona Investments sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 300.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. RW sp. k.	Wrocław	KRS: 0000572381	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres roczny zakończony 31 grudnia 2016 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 10 kwietnia 2017.

Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej). Ze względu na przyjęty sposób prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych w tysiącach złotych oraz zastosowaną technikę zaokrągleń, poszczególne pozycje sprawozdań mogą nie sumować się do kwot w nich wykazanych (różnica 1 tys. PLN).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.


Zmiany standardów lub interpretacji


Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2016 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2016 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

 Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zmiany polegają na doprecyzowaniu zasad postępowania w przypadku, gdy pracownicy wnoszą wpłaty na pokrycie kosztów programu określonych świadczeń. Wejście zmiany w Unii Europejskiej nastąpiło dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie oferuje ona swoim pracownikom programów określonych świadczeń. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż pracownicy nie wnoszą wpłat na pokrycie kosztów programów określonych świadczeń.

 Zmiany MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSR 16, MSR 38 i MSR 24 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2010-2012”, które w Unii Europejskiej weszły w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:

 MSSF 2: Rada doprecyzowała standard zmieniając lub wprowadzając nowe definicje następujących pojęć: warunek rynkowy, warunek świadczenia usług, warunek nabycia uprawnień, warunek związany z dokonaniem. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

- ✿ MSSF 3: Rada doprecyzowała zasady wyceny zapłaty warunkowej po dniu przejęcia, aby były zgodne z innymi standardami (przede wszystkim z MSSF 9 / MSR 39 oraz MSR 37). Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.
- ✿ MSSF 8: Rada nałożyła na jednostki dokonujące łączenia segmentów operacyjnych wymóg dodatkowych ujawnień dotyczących tych połączonych segmentów i cech gospodarczych, ze względu na które dokonano łączenia. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ nie dokonano łączenia segmentów operacyjnych.
- ✿ MSSF 8: standard po zmianie przewiduje, że wymóg ujawniania uzgodnienia sumy aktywów segmentów z aktywami wykazanymi w bilansie jest obowiązkowy tylko, gdy wartości aktywów są ujawniane w podziale na segmenty. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż kierownictwo Grupy analizuje aktywa i zobowiązania segmentów i w konsekwencji ujawnia wartości aktywów i zobowiązań w podziale na segmenty.
- ✿ MSR 16 i MSR 38: Rada wprowadziła korektę zasady kalkulowania kwoty brutto i skumulowanego umorzenia środka trwałego (wartości niematerialnej) w przypadku stosowania modelu wartości przeszacowanej. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ Grupa nie stosuje modelu wartości przeszacowanej.
- ✿ MSR 24: Definicja podmiotu powiązanego została poszerzona o jednostki świadczące usługi kluczowego personelu kierowniczego. Dodano też odpowiednie ujawnienia. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ obowiązki kluczowego personelu kierowniczemu nie zostały powierzone innym podmiotom.
- ✿ Zmiana MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

Zgodnie z poprawką jednostka nabywająca udziały we wspólnej działalności stanowiącej biznes (przedsięwzięcie) będzie musiała do ujęcia aktywów i zobowiązań wspólnej działalności zastosować zasady określone w MSSF 3, a więc m.in. wycenić aktywa i zobowiązania w wartości godziwej i ustalić wartość firmy. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie wystąpiły takie transakcje.
- ✿ Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Aktywa niematerialne”

Zgodnie z poprawką metoda amortyzacji środków trwałych oparta na osiągniętych przychodach z wykorzystania składnika aktywów jest niedopuszczalna. W przypadku aktywów niematerialnych stosowanie takiej metody zostało ograniczone. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż Grupa stosuje wyłącznie metodę amortyzacji liniowej.
- ✿ Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”

Poprawka przewiduje, że rośliny produkcyjne (np. winorośle, drzewa owocowe) zostaną wyłączone z zakresu MSR 41 i włączone w zakres MSR 16 jako wytworzone we własnym zakresie środki trwałe. Dzięki tej zmianie nie będzie konieczne dokonywanie wyceny tych roślin w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy, czego do tej pory wymagał MSR 41. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż Grupa nie prowadzi działalności rolniczej.
- ✿ Zmiana MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zgodnie z wprowadzoną poprawką w sprawozdaniu jednostkowym udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu lub jednostce stowarzyszonej będą mogły być wyceniane również metodą praw własności. Do tej pory MSR 27 przewidywał wyłącznie wycenę w cenie nabycia lub zgodnie z MSSF 9 / MSR 39. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż dotyczy wyłącznie jednostkowych sprawozdań finansowych.
- ✿ Zmiany MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 i MSR 34 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2012-2014”, które weszły w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
 - MSSF 5: zmiana do standardu przewiduje, że jeśli spółka zmieniła przeznaczenie aktywów z przeznaczonych do sprzedaży bezpośrednio na przeznaczone do wydania właścicielom lub z przeznaczonych do wydania właścicielom na przeznaczone do sprzedaży, oznacza to kontynuację pierwotnego planu i nie odwraca się dokonanych korekt. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie wystąpiły takie transakcje.
 - MSSF 7: dzięki zmianie do standardu doprecyzowano, że obowiązujące od 2013 roku wymogi dotyczące ujawniania informacji o pozycjach wykazywanych w kwotach netto nie obowiązują dla skróconych

sprawozdań śródrocznych, chyba, że są to informacje wymagające ujawnienia na podstawie ogólnych zasad MSR 34. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż dotyczy ona tylko skróconych sprawozdań śródrocznych.

- MSSF 7: zmiana wprowadza nową wskazówkę pozwalającą ocenić, czy zostało utrzymane zaangażowanie w przekazanych aktywach. Jeżeli jednostka przekazała aktywa, jednak zawarła umowę serwisową, w której wynagrodzenie jest uzależnione od kwot i terminów spłat przekazanego składnika aktywów, oznacza to, że jednostka utrzymuje zaangażowanie w tym składniku aktywów. Grupa przeanalizowała zawierane transakcje i oceniła, że powyższa zmiana ich nie dotyczy.
- MSR 19: standard dopuszcza stosowanie do dyskontowania przepływów stopy procentowe odpowiednie dla skarbowych papierów wartościowych w przypadku, gdy rynek dla papierów wartościowych podmiotów komercyjnych jest płytki. Zmiana do standardu określa, iż głębokość rynku należy oceniać z punktu widzenia waluty tych papierów, a nie kraju. Grupa przeanalizowała sytuację na rynku papierów wartościowych i oceniła, że powyższa zmiana nie ma wpływu na jej sprawozdanie.

✿ MSR 34: standard pozwala, aby niektóre informacje wymagane przez MSR 34 dla skróconych śródrocznych sprawozdań finansowych były prezentowane w innych dokumentach, które takiemu śródrocznemu sprawozdaniu towarzyszą, na przykład w sprawozdaniu z działalności. Jeżeli informacje zostaną zamieszczone w dokumentach towarzyszących, należy w śródrocznym sprawozdaniu finansowym zamieścić wyraźne odniesienie do miejsc, gdzie je ujawniono. Dodatkowe dokumenty muszą być dostępne dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe. W przeciwnym wypadku śródroczne sprawozdanie finansowe zostanie uznane za niekompletne. Zmiana dotyczy tylko sprawozdań śródrocznych, zatem nie wpływa na niniejsze sprawozdanie.

✿ Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR w ramach większego projektu, który ma doprowadzić do zwiększenia przejrzystości i uniknięcia nadmiernych ujawnień w sprawozdaniu finansowym, opublikowała szereg zmian do MSR 1. Zmiany obejmują następujące aspekty:

- Rada zwraca uwagę na to, że umieszczenie w sprawozdaniu finansowym zbyt wielu nieistotnych informacji powoduje, że sprawozdanie finansowe staje się nieczytelne i jest to sprzeczne z zasadą istotności,
- wymagane przez standard pozycje sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z sytuacji finansowej mogą być dezagregowane,
- dodano wymogi dotyczące sum częściowych zamieszczanych w sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz w sprawozdaniu z sytuacji finansowej,
- kolejność not do sprawozdania finansowego zależy od decyzji spółki, jednak należy w tym zakresie zapewnić zrozumiałość i porównywalność.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Grupa przeprowadziła analizę swoich dotychczasowych sprawozdań finansowych i uznała, że już stosuje zmienione zasady, zatem jej sprawozdanie finansowe nie wymaga zmian.

✿ Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Rada MSR dodała kolejne zwolnienia z wymogu konsolidacji lub stosowania metody praw własności w przypadku jednostek inwestycyjnych:

- jeżeli spółka dominująca średniego szczebla jest zależna od jednostki inwestycyjnej, która wykazuje swoje inwestycje w wartości godziwej zgodnie z MSR 39 / MSSF 9, to taka spółka dominująca średniego szczebla może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych,
- jeżeli inwestor jest zależny od jednostki inwestycyjnej, która wykazuje swoje inwestycje w wartości godziwej zgodnie z MSR 39 / MSSF 9, to taki inwestor może nie stosować metody praw własności do ujmowania swoich inwestycji w jednostki współkontrolowane lub stowarzyszone,
- jednostka inwestycyjna jest obowiązana konsolidować jednostki zależne, które świadczą usługi pomocnicze; jeśli jednak taka jednostka zależna jest sama jednostką inwestycyjną, nie konsoliduje się jej.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Spółka Dominująca nie jest jednostką inwestycyjną i nie należy do grupy, w której występowałaby jednostka inwestycyjna, zatem zmiany nie mają wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2016 roku:

- Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena”
 - Nowy standard zastąpi obecny MSR 39. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:
 - inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów; przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów,
 - nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem,
 - nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Grupa jest w trakcie oceny wpływu standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- Nowy MSSF 14 „Regulatory Deferral Accounts”

Nowy standard dotyczy wyłącznie podmiotów, które przechodzą na MSSF i prowadzą działalność w branżach, w których państwo reguluje stosowane ceny, takich jak dostarczanie gazu, elektryczności czy wody. Standard pozwala na kontynuowanie polityki rachunkowości dotyczącej ujmowania przychodów z takiej działalności stosowanej przed przejściem na MSSF zarówno w pierwszym sprawozdaniu sporządzonym wg MSSF, jak i później. Nowe regulacje nie wpłyną na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ stosuje już ona MSSF. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później, jednakże nie zostanie on zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej.

- Nowy MSSF 15 „Revenue from Contracts with Customers”

Nowy standard zastąpi dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów. Nowy 5-stopniowy model uzależniać będzie ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii. Grupa nie zakończyła jeszcze procesu analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

- Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Obowiązujące do tej pory zasady regulujące rozliczenie utraty kontroli nad jednostką zależną przewidywały, że ujmuje się na ten moment zysk lub stratę. Z kolei zasady stosowania metody praw własności mówiły, że wynik transakcji z podmiotami wycenianymi metodą praw własności ujmuje się tylko do wysokości udziału pozostałych udziałowców tych podmiotów.

W sytuacji, gdy jednostka dominująca sprzedaje lub wnosi aportem udziały w spółce zależnej do podmiotu wycenianego MPW w taki sposób, iż traci nad nią kontrolę, wyżej przytoczone regulacje byłyby ze sobą sprzeczne. Zmiana MSSF 10 i MSR 28 likwiduje tę kolizję następująco:

- jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę stanowi przedsiębiorstwo (biznes), wynik na transakcji ujmowany jest w całości,
- jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę nie stanowi przedsiębiorstwa, wynik ujmowany jest tylko do wysokości udziału innych inwestorów.

Wejście w życie tej zmiany zostało wstrzymane.

 Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu. Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości. Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

Grupa nie zdecydowała jeszcze, które z dostępnych przepisów przejściowych zastosuje. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

 Zmiana MSR 12 „Podatek dochodowy”

Rada MSR uszczegółowiła zasady:

- ujmowania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w przypadku poniesienia przez jednostkę niezrealizowanych strat,
- kalkulacji przyszłych zysków podatkowych koniecznych, by ująć aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później.

 Zmiana MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”

Zmieniony standard wymaga od jednostek ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdania finansowego ocenić zmiany zadłużenia jednostki (tj. zmiany zaciągniętych pożyczek i kredytów).

Grupa szacuje, że zmiana standardu pociągnie za sobą konieczność uzupełnienia ujawnień o nowe dane.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później.

 Zmiana MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”

Rada MSR uregulowała trzy kwestie:

- sposób ujmowania w wycenie programu regulowanego w środkach pieniężnych warunków innych niż warunki nabywania uprawnień,
- klasyfikacja płatności akcjami w przypadku, gdy jednostka jest zobowiązana pobrać podatek od pracownika,
- modyfikacja programu, która skutkuje zmianą z programu rozliczanego w środkach pieniężnych na program rozliczany w instrumentach kapitałowych.

Grupa szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

 Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”

W związku z wejściem w życie w 2019 roku nowego standardu dotyczącego instrumentów finansowych (MSSF 9) Rada MSR wprowadziła przejściowe (do czasu wejścia w życie nowego standardu dotyczącego ubezpieczeń) zasady stosowania nowych zasad rachunkowości instrumentów w sprawozdaniach finansowych ubezpieczycieli. W przeciwnym wypadku ich wyniki byłyby narażone na sporą zmienność.

Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:

- korygowanie zmienności powodowanej przez MSSF 9 dla niektórych aktywów poprzez odrębną pozycję w sprawozdaniu z wyniku i innych dochodów całkowitych,
- zwolnienie ze stosowania MSSF 9 do czasu wejścia w życie nowego standardu dotyczącego ubezpieczeń (lub roku 2021).

Zmiana standardu nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy ze względu na to, że nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

Zmiany obowiązują w momencie zastosowania MSSF 9.

 Zmiany MSSF 1, MSSF 12 i MSR 28 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”. Poprawki do standardów obejmują:

- MSSF 1: usunięto niektóre krótkoterminowe zwolnienia, które stosowano przy przejściu na MSSF ze względu na to, że dotyczyły okresów, które już minęły i ich zastosowanie już nie było możliwe. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż jest już ono sporządzane wg MSSF.
- MSSF 12: doprecyzowano, że ujawnienia dotyczące udziałów w innych jednostkach wymagane tym standardem obowiązują również wtedy, gdy udziały te są zaklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia zgodnie z MSSF 5. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie kwalifikuje ona udziałów jako przeznaczone do zbycia.
- MSR 28: doprecyzowano, że w sytuacjach, gdy MSR 28 dopuszcza wycenę inwestycji albo metodą praw własności albo w wartości godziwej (przez organizacje zarządzające kapitałem wysokiego ryzyka, fundusze wzajemne itd. lub udziały w jednostkach inwestycyjnych) wyboru tego można dokonać odrębnie dla każdej z takich inwestycji. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie ma ona możliwości wyboru metody wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach do wartości godziwej.

Zmiany wejdą w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku (MSSF 12) lub 1 stycznia 2018 roku (MSSF 1 i MSR 28).

Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

Zmiana doprecyzowuje zasady, wedle których nieruchomość jest przeklasyfikowywana do lub z kategorii nieruchomości inwestycyjnych z lub do środków trwałych bądź zapasów. Przede wszystkim zmiana klasyfikacji następuje, gdy zmieni się sposób użytkowania i zmiana ta musi być udowodniona. Standard wprost mówi, że zmiana intencji zarządu sama w sobie nie jest wystarczająca.

Zmianę standardu należy zastosować do wszystkich zmian w użytkowaniu, które nastąpią po wejściu w życie zmiany do standardu oraz do wszystkich nieruchomości inwestycyjnych posiadanych na dzień wejścia w życie zmiany standardu.

Analiza skutków jeszcze nie została zakończona. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki”

Interpretacja określa, jaki kurs należy stosować w przypadku sprzedaży lub zakupu w walucie obcej, które poprzedzone są otrzymaniem lub uiszczeniem zaliczki w tej walucie. Zgodnie z nową interpretacją zaliczkę na dzień jej zapłaty należy ująć po kursie na ten dzień. Następnie w momencie ujęcia w rachunku zysków i strat przychodu osiąganego w walucie lub kosztu lub zakupionego składnika aktywów należy je ująć po kursie z dnia ujęcia zaliczki, a nie po kursie z dnia, gdy został ujęty przychód lub koszt lub składnik aktywów.

Grupa szacuje, że nowa interpretacja nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe, gdyż nie przeprowadza transakcji, których zmiany dotyczą. Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

Zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Grupa Kapitałowa prezentuje odrębnie „Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Skonsolidowanym sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

„Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantach kalkulacyjnym, natomiast „Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Grupa prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

Segmenty operacyjne

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki dominującej kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Grupę. Każdy z segmentów jest zarządzany odrębnie w ramach danej linii produktowej, z uwagi na specyfikę świadczonych usług oraz wytwarzanych wyrobów wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej). Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej. Pomiar wyników segmentów operacyjnych stosowany w kalkulacjach zarządczych zbieżny jest z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przychody ze sprzedaży wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku nie różnią się od przychodów prezentowanych w ramach segmentów operacyjnych, za wyjątkiem przychodów nieprzypisanych do segmentów oraz wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących transakcji pomiędzy segmentami.

Aktywa Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływanie na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określone są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczone z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji „Pozostałe kapitały”,
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji „Pozostałe kapitały”.

Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejścia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 zidentyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejściem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejścia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejścia. Koszty powiązane z przejściem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejście, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejścia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. Grupa ujmuje zysk z przejścia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Połączenia pod wspólną kontrolą

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje metodą łączenia udziałów w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej,
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy - różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a nabytymi aktywami netto jednostki kontrolowanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale, w pozycji „Pozostałe kapitały”,
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego.



Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:

- ☛ udział Spółki dominującej w wyniku jednostki stowarzyszonej,
- ☛ udział Spółki dominującej w pozostałych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej, wynikających m.in. z przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych oraz z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych. Kwoty te wykazuje się w korespondencji z odpowiednią pozycją „Skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”,
- ☛ zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniom do poziomu posiadanego udziału,
- ☛ otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek stowarzyszonych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia.

Transakcje w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest również walutą funkcjonalną Spółki dominującej.

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

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Znaki towarowe	40 lat
Patenty i licencje	5 lat
Oprogramowanie komputerowe	5 lat
Pozostałe wartości niematerialne	5-25 lat

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	10-50 lat
Maszyny i urządzenia	2-25 lat
Środki transportu	3-10 lat
Pozostałe środki trwałe	2-10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Aktywa w leasingu

Umowy leasingu finansowego, na mocy której następuje przeniesienie na Grupę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Grupa uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w wyniku metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

W odniesieniu do składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakiegoś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w odrębnej pozycji sprawozdania z wyniku tj. „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych. Zyski (straty) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej zalicza się do pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Grupa się ich zrzekła.





Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

-  pożyczki i należności,
-  aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy,
-  inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności oraz
-  aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w wyniku finansowym prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, za wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług, które prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne.

Wszystkie aktywa finansowe, za wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości analizowane są dla każdej kategorii aktywów finansowych odrębnie, co zostało zaprezentowane poniżej.

Pożyczki i należności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Aktywa finansowe kwalifikowane do kategorii pożyczek i należności wykazywane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

- aktywa długoterminowe w pozycji „Należności i pożyczki” oraz
- aktywa krótkoterminowe w pozycjach „Pożyczki”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”.

Odpisy na należności wątpliwe szacowane są, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Znaczące salda należności podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności (np. trudna sytuacja finansowa dłużnika, proces sądowy przeciwko dłużnikowi, niekorzystne dla dłużnika zmiany otoczenia gospodarczego). Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, przesłanki utraty wartości analizowane są w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Wskaźnik odpisów aktualizujących dla poszczególnych klas oparty jest zatem na zaobserwowanych w niedawnej przeszłości trendach dotyczących trudności w spłacie należności przez dłużników.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu lub wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSR 39.

Do tej kategorii zaliczane są wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku finansowym. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności, z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych do pożyczek i należności.

W tej kategorii Grupa ujmuje obligacje i inne papiery dłużne utrzymywane do terminu wymagalności, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności (np. ocena zdolności kredytowej spółek emitujących obligacje), aktywa wyceniane są w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych. Zmiany wartości bilansowej inwestycji, łącznie z odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości, ujmowane są w wyniku finansowym.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub nie kwalifikują się do żadnej z powyższych kategorii aktywów finansowych.

W tej kategorii Grupa ujmuje notowane obligacje nieutrzymywane do terminów wymagalności oraz akcje spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone. Aktywa te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazywane są w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

Akcje spółek nienotowanych wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Odpisy aktualizujące ujmowane są w wyniku finansowym.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań

finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa stosuje określone zasady rachunkowości dla instrumentów pochodnych stanowiących zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń wymaga spełnienia przez Grupę warunków określonych w MSR 39 dotyczących udokumentowania polityki zabezpieczeń, prawdopodobieństwa wystąpienia transakcji zabezpieczanej oraz efektywności zabezpieczenia. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa wyznaczyła kontrakty zamiany stopy procentowej (IRS) oraz kredyt walutowy jako zabezpieczające przepływy pieniężne. Kontrakty IRS zostały zawarte przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w związku z kosztami finansowania przez bank według zmiennej stopy procentowej. Kredyt walutowy został wyznaczony przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem walutowym w związku z prawnie wiążącymi transakcjami.

Wszystkie pochodne instrumenty zabezpieczające wyceniane są w wartości godziwej. W części w jakiej dany instrument zabezpieczający stanowi efektywne zabezpieczenie, zmiana wartości godziwej instrumentu ujmowana jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowana w kapitale z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Nieefektywną część zabezpieczenia ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym.

W momencie gdy pozycja zabezpieczana wpływa na wynik finansowy, skumulowane zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do wyniku finansowego. Reklasyfikacja prezentowana jest w „Skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów” w pozycji „Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych - kwota przeniesiona do wyniku finansowego”.

Jeżeli transakcja zabezpieczana skutkuje ujęciem niefinansowych aktywów lub zobowiązań, zyski i straty z wyceny pochodnych instrumentów zabezpieczających, ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego i uwzględniane w wycenie wartości początkowej (cenie nabycia) pozycji zabezpieczanej. Reklasyfikacja prezentowana jest w „Skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów” w pozycji „Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych - kwota ujęta w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych”.

Jeżeli zaistniało prawdopodobieństwo, że planowana przyszła transakcja zabezpieczana nie zostanie zawarta, zyski i straty z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne niezwłocznie przenoszone są do wyniku finansowego.

Zapasy

Zapasy w Grupie stanowią przede wszystkim:

- 🌿 produkcję w toku, w której ujmowane są nakłady na projekty deweloperskie oraz grunty przeznaczone pod przyszłe projekty,
- 🌿 wyroby gotowe, w których prezentowane są zakończone projekty deweloperskie tj. mieszkania, komórki, miejsca parkingowe, garaże.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę, koszty usług zewnętrznych), koszty finansowania zewnętrznego (patrz podpunkt dotyczący kosztów finansowania zewnętrznego) powiększone o narzut pośrednich kosztów.

Rozchód wyrobów gotowych ujmowany jest z zastosowaniem metody szczegółowej identyfikacji cen.

Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło - pierwsze wyszło” (FIFO).

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:

- 🌀 kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- 🌀 kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej (patrz podpunkt dotyczący rzeczowych aktywów trwałych),
 - wycenę aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
 - różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych (patrz podpunkt dotyczący transakcji w walutach obcych),
 - udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki dominującej prezentowane są osobno w „Skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

Płatności w formie akcji

W przypadku programów motywacyjnych wartość wynagrodzenia za pracę kadry menedżerskiej określana jest w sposób pośredni poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych. Wartość godziwa opcji wyceniana jest na dzień przyznania, przy czym nierynkowe warunki nabycia uprawnień (osiągnięcie zakładanego poziomu wyniku finansowego) nie są uwzględniane w szacowaniu wartości godziwej opcji na akcje.

Koszt wynagrodzeń oraz drugostronnie zwiększenie kapitału własnego ujmowane jest na podstawie najlepszych dostępnych szacunków co do liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień w danym okresie. Przy ustalaniu liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień, są uwzględniane nierynkowe warunki nabycia uprawnień. Grupa dokonuje korekty tych szacunków, jeżeli późniejsze informacje wskazują, że liczba przyznanych opcji różni się od wcześniejszych oszacowań. Korekty szacunków dotyczące liczby przyznanych opcji ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu – nie dokonuje się korekt poprzednich okresów.

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznaných opcji przenoszona jest do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej, po pomniejszeniu o koszty emisji akcji.

Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwę na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa zalicza odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Grupa tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narodziło się na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne

Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Grupie pracownicy Spółek Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika.

Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych.

Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Grupa jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w notcie nr 27.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych oraz rozliczenie czynszu efektywnego. W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe” oraz bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Dotacje ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.

Dotacja dotycząca danej pozycji kosztowej jest ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Dotacja finansująca składnik aktywów jest stopniowo ujmowana w wyniku jako przychód na przestrzeni okresów proporcjonalnie do odpisów amortyzacyjnych dokonywanych od tego składnika aktywów. Grupa Kapitałowa dla celów prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej nie odejmuje dotacji od wartości bilansowej aktywów, lecz wykazuje dotacje jako przychody przyszłych okresów w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe”.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej zapłat otrzymanych lub należnych i reprezentują należności za produkty, towary i usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o rabaty, podatek od towarów i usług oraz inne podatki związane ze sprzedażą (podatek akcyzowy). Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody ze sprzedaży towarów i produktów ujmowane są, jeżeli spełnione zostały następujące warunki:

- ☼ Grupa przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do dóbr. Warunek uznaje się za spełniony w dacie podpisania aktu notarialnego w przypadku sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych. W pozostałych przypadkach z chwilą bezspornego dostarczenia towarów lub produktów do odbiorcy.
- ☼ kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.
- ☼ istnieje prawdopodobieństwo, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz
- ☼ koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Świadczenie usług

Usługi świadczone przez Grupę obejmują najem nieruchomości i usługi projektowe.

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu wynikający z zawartych umów.

Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony 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. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego 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.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach nr 5 i 6.

Rezerwy



Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Wartość rezerw w Grupie kapitałowej nie wpływa istotnie na jej sytuację w związku z ograniczonym zakresem świadczeń pracowniczych obejmujących tylko odprawy emerytalne w wysokości minimalnego wymogu kodeksu pracy. W konsekwencji ewentualne wahania stopy dyskontowej i wskaźnika wzrostu wynagrodzeń nie będą istotne

Aktywa na podatek odroczony

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości aktywów niefinansowych). W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2015 dokonano korekty prezentacyjnej kosztu wynagrodzeń pracowników z kosztów sprzedanych usług do kosztów ogólnego zarządu co prezentuje tabela nr 2

Tabela nr 2

	31.12.2015 Przed korektą	Korekta	31.12.2015 Po korekcie
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	156 584		156 584
Przychody ze sprzedaży produktów	144 787		144 787
Przychody ze sprzedaży usług	9 999		9 999
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 798		1 795
Koszt własny sprzedaży	108 383	-2 689	105 694
Koszt sprzedanych produktów	99 982		99 982
Koszt sprzedanych usług	7 255	-2 689	4 566
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 146		1 146
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	48 200	2 689	50 890
Koszty sprzedaży	4 929		4 927
Koszty ogólnego zarządu	11 954	2 689	14 643
Pozostałe przychody operacyjne	17 356		17 356
Pozostałe koszty operacyjne	5 912		5 912
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	326		326
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-		-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	43 087	-	43 087
Przychody finansowe	7 229		7 229
Koszty finansowe	5 425		5 425
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-		-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	44 892		44 892
Podatek dochodowy	2 113		2 113
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	42 779		42 779
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-		-
Zysk (strata) netto	42 779		42 779
Zysk (strata) netto przypadający:	-		-
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	25 603		25 603
- podmiotom niekontrolującym	17 176		17 176

1. Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

- działalność deweloperska obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych
- działalność komercyjna obejmująca budowę, wynajem, sprzedaż nieruchomości komercyjnych na własny rachunek
- pozostała działalność nie przypisana do wcześniejszych segmentów, z których żadna nie przekracza progów ilościowych

W 2016 roku zmieniono prezentację segmentów operacyjnych Grupy Archicom S.A. Wszystkie pozycje przychodów i kosztów zakwalifikowane zostały do poszczególnych segmentów działalności Grupy.

Tabela nr 3

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2016-31.12.2016 przedstawia poniższa tabela.

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2016-31.12.2016	Działalność Deweloperska	Działalność Komercyjna	Działalność Pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	270 170	11 647	450	282 267
Przychody ze sprzedaży produktów	267 914	0	0	267 914
Przychody ze sprzedaży usług	2 140	11 647	450	14 237
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	116	0	0	116
Koszt własny sprzedaży	197 290	6 356	150	203 796
Koszt sprzedanych produktów	195 718	0	0	195 718
Koszt sprzedanych usług	1 318	6 356	150	7 823
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	255	0	0	255
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	72 879	5 291	300	78 471
Koszty sprzedaży	7 979	689	0	8 667
Koszty ogólnego zarządu	16 432	1 285	99	17 816
Pozostałe przychody operacyjne	5 465	540	74	6 079
Pozostałe koszty operacyjne	8 412	4 081	36	12 530
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	0	-969	0	-969
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	67	0	93	160
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	45 589	-1 193	333	44 728
Przychody finansowe	1 101	109	0	1 210
Koszty finansowe	894	1 601	0	2 495
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	45 796	-2 685	332	43 443
Podatek dochodowy	7 341	-1 198	-12	6 131
Zysk (strata) netto z działalności	38 454	-1 487	345	37 312

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 349 tys. zł a do działalności komercyjnej 650 tys. zł.

Tabela nr 4

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2015-31.12.2015 przedstawia poniższa tabela.

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2015-31.12.2015	Działalność Deweloperska	Działalność Komercyjna	Działalność Pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	147 140	8 575	868	156 584
Przychody ze sprzedaży produktów	144 478	0	309	144 787
Przychody ze sprzedaży usług	865	8 575	559	9 999
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 798	0	0	1 798
Koszt własny sprzedaży	101 594	3 508	593	105 694
Koszt sprzedanych produktów	99 472	0	510	99 982
Koszt sprzedanych usług	975	3 508	82	4 566
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 146	0	0	1 146
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	45 547	5 067	276	50 889
Koszty sprzedaży	4 765	153	11	4 929
Koszty ogólnego zarządu	13 110	1 266	268	14 643
Pozostałe przychody operacyjne	2 756	14 544	57	17 356
Pozostałe koszty operacyjne	2 193	3 719	0	5 912
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	0	326	0	326
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	0	0	0	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 234	14 799	54	43 087
Przychody finansowe	3 029	4 191	10	7 229
Koszty finansowe	1 250	4 173	1	5 425
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 013	14 817	63	44 892
Podatek dochodowy	1 734	-324	703	2 113
Zysk (strata) netto z działalności	28 279	15 141	-641	42 779

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 554 tys. zł a do działalności komercyjnej 652 tys. zł. W związku ze zmianą prezentacji w 2016 roku segmentów operacyjnych Grupy Archicom S.A. i zakwalifikowaniem wszystkich pozycji przychodów i kosztów do poszczególnych segmentów działalności Grupy, do segmentów zostały przypisane również pozycje kosztowe, które zarządco nie były wcześniej ujmowane w segmentach operacyjnych.

Poniższa tabela prezentuje wyżej opisaną zmianę prezentacji segmentów.

Tabela 3-4a

Zysk (strata) z działalności operacyjnej	Działalność Deweloperska	Działalność Komercyjna	Działalność Pozostała	RAZEM
Przed korektą	26 390	12 850	-389	38 851
korekta	1 845	1 949	443	4 237
Po korekcie	28 234	14 799	54	43 087

W Grupie kapitałowej - ze względu na specyfikę działalności - nie występuje koncentracja klientów tzn. sprzedaż na rzecz jednego klienta nie przekracza 10% przychodów grupy kapitałowej.

2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 Spółka Archicom S.A. sprzedała:

- Wszystkie posiadane udziały w Spółce Camera Nera Sp. z o.o. w ilości 6 700 szt.
- Wszystkie posiadane udziały w Spółce Archicom Invest Sp. z o.o. w ilości 3 520 szt.

W okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 Spółka Archicom S.A. nabyła:

- 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Altona Investment Sp. z o.o.

W procesie analizy transakcji oraz identyfikacji nabytych aktywów i zobowiązań stwierdzono, iż Spółka dominująca przejęła kontrolę nad grupą aktywów netto, które nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 3. W związku z tym cenę przejęcia przypisano do poszczególnych, możliwych do zidentyfikowania aktywów netto i nie ujęto wartości firmy/zysku z okazjonalnego nabycia.

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Wykaz jednostek zależnych wraz ze stopniem kontroli przedstawiono w tabeli nr 1 Informacji o Grupie Kapitałowej Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie występują udziały w jednostkach stowarzyszonych oraz niedające kontroli istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

4. Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę obejmują patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania”, w tabeli nr 5 i 6.

Tabela nr 5

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2016							
Wartość bilansowa brutto	0	554	794	0	0	676	2 023
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	-332	-652	0	0	0	-984
Wartość bilansowa netto	0	221	142	0	0	676	1 039
Stan na 31.12.2015							
Wartość bilansowa brutto	0	376	708	0	0	78	1 161
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	-317	-584	0	0	0	-901
Wartość bilansowa netto	0	58	124	0	0	78	260

Tabela nr 6

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	0	58	124	0	0	78	260
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	190	90	0	0	656	936
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-15	-27	0	0	-58	-99
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	0	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja (-)	0	-24	-60	0	0	0	-84
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0	0	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	13	14	0	0	0	27
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	0	221	142	0	0	676	1 039
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	0	28	98	0	3	0	129
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	63	66	0	0	78	206
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	3	0	0	-3	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja (-)	0	-35	-40	0	0	0	-75
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0	0	0	0

Odwroćenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	0	58	124	0	0	78	260

Amortyzacja wartości niematerialnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach: w tabeli nr 7

Tabela nr 7

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Koszt własny sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	84	75
Koszty sprzedaży	0	0
Inne	0	0
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	84	75

6. Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela nr 8

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2016							
Wartość bilansowa brutto	4 560	11 454	1 875	566	976	299	19 730
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-498	-4 124	-1 141	-180	-493	0	-6 437
Wartość bilansowa netto	4 062	7 329	734	385	483	299	13 293
Stan na 31.12.2015							
Wartość bilansowa brutto	4 560	11 884	1 882	742	1 193	658	20 919
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-443	-3 667	-1 360	-293	-683	0	-6 446
Wartość bilansowa netto	4 117	8 217	523	448	510	658	14 473

Tabela nr 9

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	4 117	8 217	523	448	510	658	14 474
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	238	385	157	218	-29	1 044
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-497	-183	-205	-139	-152	-874
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	87	0	16	-176	-453
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja (-)	-55	-628	-93	-17	-122	0	-915
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0	0	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	16	0	0	0	16
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	4 062	7 329	734	384	483	300	13 293
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	4 172	8 867	483	388	313	564	14 787
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	24	222	141	246	190	823
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	0	-2	0	2	0	0
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	-11	-5	0	107	-97	-5
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja (-)	-55	-663	-175	-80	-158	0	-1 131
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0	0	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	4 117	8 217	523	448	510	658	14 473

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej zgodnie z tabelą nr 10

Tabela nr 10

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Koszt własny sprzedaży	27	27
Koszty ogólnego zarządu	883	1 099
Koszty sprzedaży	0	0
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	0	0
Inne	5	5
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	915	1 131

Główną pozycją rzeczowych aktywów trwałych jest budynek biurowy Liskego 7 zlokalizowany we Wrocławiu – siedziba Grupy Archicom.

Na dzień 31.12.2016 wartość bilansowa budynku Liskego 7 wraz z gruntem to 11 717 tys. PLN . Aktywa te stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w tabeli nr 30

7. Aktywa w leasingu

7.1. Leasing operacyjny

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca użytkuje rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umów leasingu operacyjnego. Wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu nieodwołalnego leasingu operacyjnego przedstawia tabela nr 11 i 12

Tabela nr 11

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów nieodwołalnego leasingu operacyjnego:</i>		
Płatne w okresie do 1 roku	20	1 348
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	39	5 392
Płatne powyżej 5 lat	0	0
Razem	59	6 740

Tabela nr 12

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2015 po korekcie *
Koszty opłat leasingu operacyjnego	1 283	2 423	1 728

* korekta danych za 2015 rok dotyczy zmian prezentacji kosztów związanych z adaptacjami i wykończeniami pomieszczeń biurowych, które nie powinny być zawarte w kosztach opłat leasingu operacyjnego, czyli stricte kosztach z tytułu najmu masterlease.

8. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2016 wchodzi:

- 🏠 nieruchomość komercyjna West Forum 1A ,ul. Strzegomska, Wrocław
- 🏠 nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska
- 🏠 nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum ul. Otyńska
- 🏠 nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- 🏠 nieruchomość komercyjna City Forum , ul Traugutta Wrocław
- 🏠 nieruchomość inwestycyjna – usługowa Olimpia Port ,Wrocław
- 🏠 nieruchomość inwestycyjna ul Jedności Narodowej Wrocław

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2015 wchodzi:

- 🏠 nieruchomość komercyjna West Forum 1A ,ul. Strzegomska, Wrocław
- 🏠 nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska
- 🏠 nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum ul. Otyńska
- 🏠 nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie
- 🏠 nieruchomość na ul. Bujwida, Wrocław
- 🏠 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na ul. Ostatnim Groszu 2/15, Wrocław
- 🏠 pomosty pływające przy bulwarze Marco Polo we Wrocławiu

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)

Tabela nr 13

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Wartość bilansowa na początek okresu	102 921	189 163
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0
Nabycie nieruchomości	33 342	0
Aktywowanie późniejszych nakładów	763	999
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-1 107	0
Zbycie nieruchomości (-)	0	-87 665
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	11 625	97
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-969	326
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	146 574	102 921

Zyski lub straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są przez Grupę w sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych”.

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- 🏠 poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- 🏠 poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- 🏠 poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wartość poszczególnych nieruchomości według hierarchii wycen do wartości godziwej kształtowała się na poszczególne dni bilansowe następująco:

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ WG POZIOMÓW WYCENY

Tabela nr 14

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość
Stan na 31.12.2016					
Archicom S. A.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska Wrocław	0	651	0	651
Archicom S.A.	Nieruchomość gruntowa -usługowa przeznaczona do sprzedaży (kompleks Olimpia Port)	0	11 541	0	11 541
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji Sp. K.	nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie	0	0	1 548	1 548
Strzegomska Nova Sp. z o.o.	nieruchomość komercyjna West Forum 1A, ul. Strzegomska, Wrocław	0	0	75 384	75 384
Archicom Marina 2 Sp. z o.o. SK	Nieruchomość inwestycyjna na Olimpii Port	0	0	559	559
Altona Investments Sp.z o.o.	nieruchomość inwestycyjna ul Jedności Narodowej Wrocław	0	1 706	0	1 706
Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o. Sp. k.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.1	0	10 904	0	10 904
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.-Otyńska Sp.K	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul. Otyńska	0	3 783	0	3 783
Space Investment Strzegomska 3K Sp. z o.o. Sp. K	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.2	0	7 466	0	7 466
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o. Sp.k.	nieruchomość komercyjna City Forum , ul Traugutta Wrocław	0	33 032	0	33 032
		0	69 083	77 491	146 574

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość
Stan na 31.12.2015					
Archicom S.A.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska Wrocław		633	0	633
Archicom Sp. z o.o.- Realizacja Inwestycji Sp., K.	nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie		1 546	0	1 546
Archicom Invest Sp. z o.o.	nieruchomość na ul. Bujwida, Wrocław nieruchomość na ul. Na Ostatnim Groszu Wrocław		1 107		1 107
Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o. SKA	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.1		11 169	0	11 169
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.-Otyńska Sp. K	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul. Otyńska		3 775	0	3 775
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Sp. K	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.2		7 264	0	7 264
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	nieruchomość komercyjna West Forum 1A, ul. Strzegomska, Wrocław		0	76 998	76 998
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. Sp. K	Pomosty pływające przy bulwarze Marco Polo			428	428
Nieruchomości inwestycyjne razem			25 494	77 426	102 920

Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

Poziom 2: nieruchomości: Archicom S.A. , Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o. Sp. K, Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.-Otyńska Sp. K ,Space Investment Strzegomska 3 Sp. Z o.o..Sp. K, Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.5 Sp. K- ; Altona Investment Sp. z o.o. Wartość godziwa została określona za pomocą metody rynkowej, która odzwierciedla transakcje na podobnych nieruchomościach przeprowadzone w ostatnim okresie. Wartość tę skorygowano o czynniki związane z wycenianą nieruchomością, jednak ich wpływ na wycenę był znikomy.

Poziom 3: nieruchomości: Strzegomska Nowa Sp. z o.o., Archicom Marina 2 Sp. z o.o. Sp. K., , Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji Sp. K

Wartość godziwa została określona za pomocą metody dochodowej, która uwzględnia przychody z najmu pomniejszone o koszty utrzymania nieruchomości, zdyskontowane stopą procentową, która pochodzi z analizy transakcji zaobserwowanych na rynku w ostatnim okresie. Szacowane wpływy z najmu uwzględniają aktualne obłożenie najmowanej powierzchni, szacowane przyszłe obłożenie, przyszłe zmiany stawek. Dane wejściowe do wyceny są nieobserwowalne. Najbardziej znaczące dane wejściowe to szacowane stawki za najem, założenia dotyczące obłożenia i stopa dyskontowa. Szacowana wartość godziwa wzrośnie, jeżeli szacowane stawki wzrosną, obłożenie wzrośnie, a stopa dyskontowa spadnie. Wycena jest wrażliwa na wszystkie te czynniki. Zarząd Spółki Dominującej uważa, że zakres możliwych alternatywnych założeń jest największy dla stawek i poziomu obłożenia i że te czynniki zależą od siebie na wzajem. Do wyceny przyjęto następujące wartości:

WYCENA WARTOŚCI BILANSOWEJ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH Z POZIOMU 3

Tabela nr 15

31.12.2016		
SN Sp. z o.o.	szacowana stawka za najem m2 biura	11,50-12,50 EUR/m2
	obłożenie	50,64%
	stopa dyskontowa	8,25%
	łącznie powierzchnia	10 199,50
	powierzchnia wynajęta	5 165,41m2 (na data zatwierdzenia sprawozdania 6.364 m2)
	powierzchnia niewynajęta	5 034,09 (na data zatwierdzenia sprawozdania 3.835,5 m2)
31.12.2016		
Archicom sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - sp. k.	szacowana stawka za najem m2 powierzchni produkcyjno-magazynowej	15,00 zł/m2
	szacowana stawka za najem m2 powierzchni magazynowej	10,00 zł/m2
	obłożenie	100,00%
	stopa kapitalizacji	9,00%

Uzgodnienie wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych, których wartość godziwa została sklasyfikowana na poziomie 3 wygląda następująco:

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH Z POZIOMU 3

Tabela nr 16

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Saldo na początek okresu	77 426	158 371
Zyski (straty) ujęte w:		
- wyniku finansowym	-1 614	-4
Zakup (+)	0	654
Zbycie (-)	-428	-81 848
Przeniesienie do poziomu 3 (+)	2 105	428
Przeniesienie z poziomu 3 (-)	0	-175
Inne zmiany (różnice kursowe z przeliczenia) (+/-)	0	0
Saldo na koniec okresu	77 491	77 426
Zysk (strata) ujęty w wyniku przypadający na nieruchomości pozostające w saldzie na dzień bilansowy.	-1 612	-4

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody z czynszów oraz ujęła w wyniku bezpośrednie koszty utrzymania nieruchomości w następujących wysokościach zaprezentowanych w tabeli nr 17

Tabela nr 17

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Przychody z czynszów	8 344	8 048
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	1 433	1 863
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	0	0
Bezpośrednie koszty operacyjne	1 433	1 863

Nieruchomości inwestycyjne oddawane są w najem na podstawie nieodwołalnych umów zawartych na okres 5-10 lat. Wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z leasingu operacyjnego nieruchomości przedstawia tabela nr 18

Tabela nr 18

	31.12.2016	31.12.2015
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów nieodwołalnego leasingu operacyjnego:		
Płatne w okresie do 1 roku	2 217	5 833
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	8 682	10 111
Płatne powyżej 5 lat	1 662	0
Razem	12 561	15 944

9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

1 – pożyczki i należności (PiN)	5 - aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (ADS)
2 - aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik - przeznaczone do obrotu (AWG-O)	6 - instrumenty pochodne zabezpieczające (IPZ)
3 - aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik - wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (AWG-W)	7 - aktywa poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)
4 - inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (IUTW)	

Tabela nr 19

	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39							Razem
	PiN	AWG-O	AWG-W	IUTW	ADS	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 31.12.2016								
Aktywa trwałe:								
Należności i pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktywa obrotowe:								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24 092	0	0	0	0	0	15 077	39 169
Pożyczki	4	0	0	0	0	0	0	4
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 824	0	0	0	0	0	0	72 824
Kategoria aktywów finansowych razem	96 921	0	0	0	0	0	15 077	111 997
Stan na 31.12.2015								
Aktywa trwałe:								
Należności i pożyczki	86	0	0	0	0	0	0	86
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktywa obrotowe:								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 426	0	0	0	0	0	7 165	10 591
Pożyczki	514	0	0	0	0	0	0	514
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	35 565	0	0	0	0	0	0	35 565
Kategoria aktywów finansowych razem	39 591	0	0	0	0	0	7 165	46 757

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

1 - zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik - przeznaczone do obrotu (ZWG-O)	4 - instrumenty pochodne zabezpieczające (IPZ)
2 - zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik - wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (ZWG-W)	5 - zobowiązania poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)
3 - zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK)	

Tabela nr 20

	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39					Razem
	ZWG-O	ZWG-W	ZZK	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 31.12.2016						
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	112 211	0	0	112 211
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	1 186	0	1 186
Pozostałe zobowiązania	0	0	11 979	0	0	11 979
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	0	46 424	0	150 315	196 739
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	3 630	0	0	3 630
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Kategoria zobowiązań finansowych razem	0	0	174 244	1 186	150 315	325 746
Stan na 31.12.2015						
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	65 389	0	0	65 389
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	1 280	0	1 280
Pozostałe zobowiązania	0	0	11 016	0	520	11 536
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	0	36 746	0	122 575	159 322
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	7 135	0	0	7 135
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	245	0	245
Kategoria zobowiązań finansowych razem	0	0	120 287	1 524	123 095	244 907

9.2. Należności i pożyczki

Grupa dla celów prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Grupa, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela nr 21

Tabela nr 21

	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe:		
Należności	0	0
Pożyczki	0	84
Należności i pożyczki długoterminowe	0	84
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	39 169	10 591
Pożyczki	4	516
Należności i pożyczki krótkoterminowe	39 173	11 107
Należności i pożyczki, w tym:	39 173	11 191
należności	39 169	10 591
pożyczki	4	600

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz tabela nr 30 dotycząca wartości godziwej).

Tabela nr 22

	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 31.12.2016					
Pożyczki nieoprocentowane	PLN		4	nd	31.01.2017
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2016			4		
Stan na 31.12.2015					
Pożyczki ze zmiennym oprocentowaniem	PLN		514	7%	31.03.2016
Pożyczki ze stałym oprocentowaniem	PLN		1	8%	17.01.2011
Pożyczki ze zmiennym oprocentowaniem	PLN		84	Wibor 1M+2,50%	31.12.2017
....					
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2015			599		

Na dzień 31.12.2016 pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 4 tys. PLN (31.12.2015 roku: 599 tys. PLN) oprocentowane były głównie zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o stawkę WIBOR dla pożyczek z polskich złotych z narzutem marży 5 %. Terminy spłaty pożyczek w 2017 roku.

9.3. Pochodne instrumenty finansowe

Grupa wykorzystuje instrumenty pochodne IRS, by minimalizować ryzyko zmiany stóp procentowych. Ponadto Grupa wyznaczyła zobowiązanie kredytowe w walucie jako zabezpieczenie części transakcji sprzedaży wyrażonej w walucie. Celem podejmowanych przez Grupę działań zabezpieczających przed ryzykiem zmiany kursu EUR/PLN jest zagwarantowanie określonego poziomu wartości złotej generowanych przez nią przychodów ze sprzedaży (przychodów z tytułu najmu powierzchni) denominowanych do kursu EUR. Grupa zaciągnęła zobowiązanie finansowe w EUR – w walucie, od której uzależnione są jej przychody ze sprzedaży. Grupa dąży do naturalnego ograniczenia wpływu ryzyka walutowego wynikającego ze zmienności kursu EUR/PLN na przyszłe przychody ze sprzedaży w części proporcjonalnej do wielkości zaciągniętego kredytu.

Wszystkie instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej, ustalonej na podstawie danych pochodzących z rynku (kursy walut, stopy procentowe), co prezentuje tabela nr 23

Tabela nr 23

	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe:		
Instrumenty pochodne handlowe	0	0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0	0
Instrumenty pochodne długoterminowe	0	0
Aktywa obrotowe:		
Instrumenty pochodne handlowe	0	0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0	0
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	0	0
Aktywa - instrumenty pochodne	0	0
Zobowiązania długoterminowe:		
Instrumenty pochodne handlowe	0	0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	1 186	1 280
Instrumenty pochodne długoterminowe	1 186	1 280
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Instrumenty pochodne handlowe	0	0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0	245
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	0	245
Zobowiązania - instrumenty pochodne	1 186	1 524

Instrumenty pochodne zabezpieczające

Poszczególne klasy instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy pieniężne prezentuje poniższa tabela nr 24

Tabela nr 24

	Nominał transakcji w walucie (w tys.)	Wartość bilansowa instrumentów*		Termin realizacji		Wpływ na wynik w okresie	
		Aktywa finansowe	Zobowią- nia finansowe	od	do	od	do
Stan na 31.12.2016							
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	2 000	516		2016-05-31	2019-05-31	2016-05-31	2019-05-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	266		2016-05-31	2019-05-31	2016-05-31	2019-05-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	270		2015-02-17	2019-12-31	2015-02-17	2019-12-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	63		2015-02-17	2018-12-31	2015-02-17	2018-12-31
Instrumenty pochodne zabezpieczające razem		-	1 186				
Stan na 31.12.2015							
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 500	23		2011-01-31	2016-01-31	2011-01-31	2016-01-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	17		2011-01-31	2016-01-31	2011-01-31	2016-01-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	17		2011-03-04	2016-01-31	2011-03-04	2016-01-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	63		2011-06-01	2016-05-31	2011-06-01	2016-05-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	500	24		2011-08-12	2016-05-31	2011-08-12	2016-05-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	3 000	101		2012-01-31	2016-05-31	2012-01-31	2016-05-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	166		2015-02-17	2018-12-31	2015-02-17	2018-12-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	2 000	538		2016-05-31	2019-05-31	2016-05-31	2019-05-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	278		2016-05-31	2019-05-31	2016-05-31	2019-05-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	297		2015-02-17	2019-12-31	2015-02-17	2019-12-31
Instrumenty pochodne zabezpieczające razem		-	1 524				

* wartość godziwa

Grupa oczekuje przeprowadzenia wszystkich planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

WPŁYW ZABEZPIECZEŃ PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH NA POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY ORAZ KAPITAŁ

Tabela nr 25

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Saldo kapitału na początek okresu	-4 058	-5 169
Zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-1 700	87
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego - zabezpieczenie uznane za efektywne	536	1 284
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego - nieefektywność zabezpieczenia	0	0
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	221	-260
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	-5 001	-4 058

W 2016 roku Grupa ujęła w pozostałych całkowitych dochodach stratę w kwocie(-) 1 700 tys. PLN (na 31.12.2015: zysk w kwocie 87 tys. PLN) z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne wynosił na dzień 31.12.2016: (-) 5 001 tys. PLN (na 31.12.2015: (-) 4.058 tys. PLN).

Kwoty przeniesione z kapitału z aktualizacji wyceny instrumentów zabezpieczających do wyniku finansowego w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej, zostały ujęte w kosztach finansowych (31.12.2016 rok: 536 tys. PLN; 31.12.2015: 1.284 tys. PLN). W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło przeniesienie kwot skumulowanych w kapitale z aktualizacji wyceny do wartości początkowej pozycji zabezpieczanych.

Tabela nr 26

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Przychody		
Przychody ze sprzedaży	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	0	0
Przychody finansowe	0	0
Przychody razem	0	0
Koszty		
Koszty operacyjne	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	0	0
Koszty finansowe	536	1 284
Koszty razem	536	1 284
Wpływ na wynik finansowy	-536	-1 284

Pozostałe aktywa finansowe

Aktywa dostępne do sprzedaży

Udziały i akcje w spółkach nienotowanych Grupa wycenia w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty wartości, ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej.

9.4. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentuje tabela nr 27:

Tabela nr 27

	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</i>				
Kredyty w rachunku kredytowym	3 630	7 135	49 550	49 018
Kredyty w rachunku bieżącym	0	0	0	0
Pożyczki	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0	62 661	16 371
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	3 630	7 135	112 211	65 389
<i>Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik:</i>				
Kredyty bankowe	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0	0	0
Pozostałe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik	0	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	3 630	7 135	112 211	65 389

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Grupa Kapitałowa nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w tabeli nr 30

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje tabela nr 28

Tabela nr 28

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2016							
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	31.12.2019	10 756	47 585	3 190	44 396
kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	28.01.2020	307	1 359	441	918
kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M+marża	31.03.2018	0	4 236	0	4 236
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	30.06.2018	0	7 829	0	7 829
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.04.2019	0	369	0	369
Obligacje 3 letnie M1/2016	PLN	WIBOR 6M + marża	01.07.2019	0	54 467	0	54 467
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	3 lata od uruchomienia	0	-4	0	-4
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2016					115 842	3 630	112 211
Stan na 31.12.2015							
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	31.12.2019	11 435	48 731	2 894	45 837
kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	28.01.2020	407	1 734	425	1 309
kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M+ marża	30.06.2016	0	3 817	3 817	0
kredyt bankowy	PLN	Wibor 6M+ marża	15.10.2018	0	1	0	1
kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M+marża	31.03.2018	0	1 871	0	1 867
Obligacje 3 letnie	PLN	Wibor 6M+ marża	31.05.2018;30.06.2018	0	16 375	0	16 375
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2015					72 529	7 135	65 389

9.5. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

WARTOŚĆ BILANSOWA AKTYWÓW STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ

Tabela nr 29

	31.12.2016	31.12.2015
Wartości niematerialne	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	12 045	12 463
Nieruchomości inwestycyjne	80 715	83 426
Aktywa finansowe (inne niż należności)	0	0
Zapasy	142 235	188 822
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	1 486	496
Środki pieniężne	49 752	22 247
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	286 261	307 454

W związku z finansowaniem przez Grupę inwestycji celowymi kredytami bankowymi ich zabezpieczeniem są aktywa związane z realizacją danego projektu – znajdujące się w posiadaniu spółki celowej dedykowane do przeprowadzenia danej inwestycji. W przypadku kredytów komercyjnych podstawowym zabezpieczeniem jest zawsze hipoteka na nieruchomości inwestycyjnej oraz przelew praw z tytułu należności (umów najmu), natomiast w przypadku inwestycji deweloperskich jest to hipoteka na nieruchomości wraz z trwającą inwestycją (zapasem) oraz z zastawem rejestrowym lub pełnomocnictwem do rachunków wpłat klientów.

Tabela nr 29a

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt zaciągnięty w BRE Bankiem Hipotecznym S.A. (obecnie mBank Hipoteczny SA) na realizację budynku biurowego Liskego 7	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja
Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie Raiffeisen-Polbank SA) na realizację budynku biurowego West Forum IA (CRD/24135/07).	Hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 euro na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146
Kredyt zaciągnięty w mBank SA na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI)	Hipoteka łączna na będącej własnością spółki Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej w Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, której użytkownikiem wieczystym jest większościowy właściciel spółki Archicom SA, tj. DKR Investment Sp. z o.o.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA	Ustanowienie hipoteki łącznej do kwoty 22.317.000 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 15.10.2014 roku wraz z późniejszymi zmianami) Ustanowienie hipoteki łącznej do kwoty 19.848.600 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 23.10.2015 roku)
Umowa o udzielenie gwarancji bankowej zawarta z PKO BP SA	Hipoteka umowna do kwoty 2.612.332,26 ustanowiona na nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, ul. Sołtysowicka wartość: 2.501.000 zł.
Umowa Ramowa 09/013/15/Z/GX zawarta z mBank SA – limit gwarancyjny	Hipoteka umowna łączna na nieruchomości w Gajkowie gmina Czernica o wartości: 2.218.000 zł oraz na nieruchomości



	zlokalizowanej we Wrocławiu ul. Bujwida wartość 711.000 zł.
Kredyt zaciągnięty w Pekao SA na realizację inwestycji Olimpia Port S18-S20	Hipoteka umowna ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowany jest projekt, do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu;
Kredyt nieodnawialny na finansowanie kosztów budowy i Kredyt odnawialny na finansowanie VAT dotyczący inwestycji Księżno etap 1 budynki P1P2P3.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 34.063.500 ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu;
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA ma realizację inwestycji Olimpia Port budynki od M7 do M11, inwestycji Siena oraz inwestycji Róży Wiatrów – w IV kwartale 2016 roku Spółki Grupy Archicom zrzekły się prawa do wykorzystania transz kredytu dotyczącego Inwestycji Siena oraz Olimpia Port M8A,M9,M10	Hipoteka łączna do kwoty 74.550.000 zł na nieruchomościach będących przedmiotem kredytowania

9.6. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

9.6.1. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia tabela nr 30

Tabela nr 30

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2016		31.12.2015	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa:</i>				
Pożyczki	4	4	600	600
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	39 169	39 169	3 435	3 435
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Papiery dłużne	0	0	0	0
Akcje spółek notowanych	0	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	0	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	0	0	0	0
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 824	72 824	35 565	35 565
<i>Zobowiązania:</i>				
Kredyty w rachunku kredytowym	53 181	53 181	56 153	56 153
Kredyty w rachunku bieżącym	0	0	0	0
Pożyczki	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	62 661	62 661	0	0
Leasing finansowy	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	1 186	1 186	1 524	1 524
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	208 718	208 718	48 282	48 282

*Pozycja nie obejmuje udziałów i akcji wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej

Grupa Kapitałowa odstąpiła od ustalenia wartości godziwej niektórych udziałów i akcji spółek nienotowanych w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Udziały i akcje niektórych nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej.

Wartość godziwa definiowana jest jako cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny.

Grupa ustala wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w taki sposób, aby w jak największym stopniu uwzględnić czynniki pochodzące z rynku. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,
- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Wycenę aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w tym na poziomie 3) przeprowadza Dział Finansowy, a w przypadkach, które wymagają specjalistycznej wiedzy, podmiot zewnętrzny. Technika wyceny jest dobierana do indywidualnych cech wycenianego instrumentu, przy czym maksymalizuje się wykorzystanie informacji pochodzących z rynku. Zespół podlega bezpośrednio Dyrektorowi Finansowemu.

9.6.2. Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie

a. Wypłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne

Wartość bilansowa pożyczek o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

b. Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne

Wartość bilansowa zobowiązań o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

c. Grupa Kapitałowa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

9.6.3. Przekwalifikowanie

Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

9.6.4. Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31.12.2016 Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

9.6.5. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Grupa kapitałowa nie wykazywała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w kwotach netto.

10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływają na skonsolidowane sprawozdanie finansowe co prezentują tabele nr 31- 33:

Tabela nr 31

	31.12.2016	31.12.2015
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 619	24 978
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 632	5 516
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	17 987	19 462
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Wynik (+/-)	1 703	-1 035
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	221	-16
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Pozostałe	457	-425
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	20 368	17 987
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 469	20 618
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 102	2 632

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tabela nr 32

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Pozostałe	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.12.2016						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	0	0	0	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	3	2	0	0	0	6
Nieruchomości inwestycyjne	2 860	323	0	0	0	3 183
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Zapasy	11 394	853	0	0	0	12 247
Należności z tytułu dostaw i usług	294	14	0	0	0	309
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Inne aktywa	119	194	0	0	0	313
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	62	40	0	0	0	102
Rezerwy na świadczenia pracownicze	98	55	0	0	0	153
Pozostałe rezerwy	193	110	0	0	0	303
Pochodne instrumenty finansowe	952	0	221	0	0	1 173
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 174	-2 050	0	0	0	123
Inne zobowiązania	0	61	0	0	0	62
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	2 469	1 569	0	0	457	4 495
Razem	20 618	1 172	221	0	457	22 468
Stan na 31.12.2015						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	0	0	0	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	0	3	0	0	0	3
Nieruchomości inwestycyjne	3 482	-198	0	0	-425	2 860
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0



Zapasy	9 517	1 877	0	0	0	11 394
Należności z tytułu dostaw i usług	32	263	0	0	0	294
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Inne aktywa	260	-141	0	0	0	119
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	46	16	0	0	0	62
Rezerwy na świadczenia pracownicze	68	29	0	0	0	98
Pozostałe rezerwy	330	-137	0	0	0	193
Pochodne instrumenty finansowe	1 212	-244	-16	0	0	952
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 811	-637	0	0	0	2 174
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	7 219	-4 751	0	0	0	2 468
Razem	24 978	-3 919	-16	0	-425	20 618

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tabela nr 33

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Pozostałe	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.12.2016						
<i>Aktywa:</i>						
Wartości niematerialne	19	-10	0	0	0	9
Rzeczowe aktywa trwałe	469	45	0	0	0	514
Nieruchomości inwestycyjne	854	-130	0	0	0	724
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	64	-39	0	0	0	25
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Inne aktywa	81	79	0	0	0	160
<i>Zobowiązania:</i>						
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0



Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	82	26	0	0	0	107
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	841	-501	0	0	0	340
Inne zobowiązania	222	0	0	0	0	221
Razem	2 632	-530	0	0	0	2 101
Stan na 31.12.2015						
<i>Aktywa:</i>						
Wartości niematerialne	19	-1	0	0	0	19
Rzeczowe aktywa trwałe	387	82	0	0	0	469
Nieruchomości inwestycyjne	4 783	-3 929	0	0	0	854
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	6	58	0	0	0	64
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Inne aktywa	169	-88	0	0	0	81
<i>Zobowiązania:</i>						
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	41	41	0	0	0	82
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	841	0	0	0	841
Inne zobowiązania	110	112	0	0	0	222
Razem	5 516	-2 884	0	0	0	2 632

Spółki Grupy Kapitałowej utworzyły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 31.12.2016 wynosi 22 468 tys. PLN (2015 rok: 20.618 tys. PLN). Najistotniejsze ujemne różnice przejściowe wynikają z ujemnej wyceny nieruchomości inwestycyjnych (aktywa z tego tytułu wyniosły: na 31.12.2016 3 183 tys. PLN na 31.12.2015: 2.860 tys. PLN; na);, wyłączenia z wartości zapasów niezrealizowanej marży (aktywa z tego tytułu wyniosły: 31.12.2016: 12 247 tys. PLN; na 31.12.2015 11 394 tys. PLN) oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu wyniosły: 31.12.2016: 4 495 tys. PLN; 31.12.2015: 2.468 tys. PLN).

Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety spółek Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

Podatek dochodowy odnoszący się do każdej pozycji pozostałych całkowitych dochodów przedstawia się następująco w tabeli nr 34

Tabela nr 34

	od 01.01 do 31.12.2016			od 01.01 do 31.12.2015		
	Brutto	Podatek	Netto	Brutto	Podatek	Netto
<i>Pozostałe całkowite dochody:</i>						
<i>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</i>						
Przeszacowanie środków trwałych	0	0	0	0	0	0
<i>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</i>						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:						
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	0	0	0	0	0	0
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	0	0	0	0	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:						
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-1 700	-323	-1 377	87	16	70
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	536	102	434	1 284	244	1 040
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	0	0	0	0	0	0
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0	0	0
Razem	-1 164	-221	-943	1 371	260	1 110

11. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów co prezentuje tabela nr 35

Tabela nr 35

	31.12.2016	31.12.2015
Materiały	3	17
Półprodukty i produkcja w toku	367 352	338 176
Wyroby gotowe	49 675	15 834
Towary	452	0
Wartość bilansowa zapasów razem	417 481	354 027

Tabela nr 36

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Koszty ujęte w okresie sprawozdawczym	194 625	80 091

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

Tabela nr 37

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Stan na początek okresu	812	812
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	364	0
Odpisy odwrócone w okresie (-)	-110	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	1 065	812

ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ USTANOWIONE NA ZAPASACH

Tabela nr 38

	31.12.2016	31.12.2015
Kredyt zaciągnięty w mBanku Hipotecznym SA na realizację inwestycji Ogrody Hallera budynki B1B2 – hipoteka na nieruchomości, na której realizowany jest projekt deweloperski i kredyt B3B4C4C5C6 (kredyt spłacony IV kwartał 2016)	0	52 550
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA – hipoteka łączna na nieruchomościach zlokalizowanych we Wrocławiu	45 357	40 672
Umowa o udzielenie gwarancji bankowej w mBank SA	4 989	4 901
Umowa o udzielenie gwarancji bankowej z PKO BP SA	0	1 785
Kredyt zaciągnięty w PKP BP SA na realizację inwestycji Na Krzyckiej (kredyt spłacony IV kwartał 2016)	0	9 342
Kredyt w Pekao SA na realizację inwestycji Olimpia Port S18,S19,S20	24 199	42 950
Kredyt w mBank SA na realizację osiedla Stabłowice Z11,Z12AB,Z13 (kredyt spłacony II kwartał 2016)	0	34 185
Kredyt w PKP BP SA na realizację inwestycji Spirala Czasu (kredyt spłacony IV kwartał 2016)	0	2 438
Kredyt w BZ WBK SA na realizację inwestycji Siena (rezygnacja z kredytu IV kwartał 2016)	0	0
Kredyt w BZ WBK SA na realizację inwestycji Olimpia Port M8A,M9,M10 (rezygnacja z kredytu IV kwartał 2016)	0	0
Kredyt w BZ WBK SA na realizację inwestycji Olimpia Port M7,M8B,M11	29 182	0
Kredyt w BZ WBK SA na realizację inwestycji Róży Wiatrów R1,R2,R3	22 387	0
Kredyt w BZ WBK SA na realizację inwestycji Róży Wiatrów R4,R5	5 258	0
Kredyt w Banku Ochrony Środowiska SA na realizację inwestycji Książno P1,P2,P3	10 862	0
Wartość bilansowa zapasów razem	142 235	188 822

12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Grupę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz nota nr 9.2 tabela nr 19) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:

Tabela nr 39

	31.12.2016	31.12.2015
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	2
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	0	2

Należności krótkoterminowe:

Tabela nr 40

	31.12.2016	31.12.2015
<i>Aktywa finansowe (MSR 39):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	30 700	8 339
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-6 746	-4 906
Należności z tytułu dostaw i usług netto	23 954	3 433
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	7	0
Inne należności	698	0
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-566	0
Pozostałe należności finansowe netto	139	0
Należności finansowe	24 093	3 433
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		

Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	14 956	6 818
Przedpłaty i zaliczki	119	292
Pozostałe należności niefinansowe	1	55
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	0	0
Należności niefinansowe	15 077	7 165
Należności krótkoterminowe razem	39 170	10 598

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz tabela nr 30).

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”). Odpisy aktualizujące wartość należności, które w 2016 roku obciążły pozostałe koszty operacyjne skonsolidowanego sprawozdania z wyniku wyniosły w odniesieniu do krótkoterminowych należności finansowych 2 513 tys. zł

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:
Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych:

Tabela nr 41

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych (tj. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych):

Tabela nr 42

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Stan na początek okresu	4 905	3 545
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	2 513	2 248
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-72	-817
Odpisy wykorzystane (-)	-35	-69
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	2	0
Stan na koniec okresu	7 312	4 906

Tabela nr 43

	31.12.2016		31.12.2015	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	19 639	11 061	2 709	5 630
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	0	-6 746	0	-4 906
Należności z tytułu dostaw i usług netto	19 639	4 315	2 709	724
Pozostałe należności finansowe	189	566	0	0
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	0	-566	0	0
Pozostałe należności finansowe netto	189	0	0	0
Należności finansowe	19 828	4 315	2 709	724

Tabela nr 44

	31.12.2016		31.12.2015	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>				
do 1 miesiąca	639	0	530	0
od 1 do 6 miesięcy	2 337	0	120	0
od 6 do 12 miesięcy	1 336	0	72	0
powyżej roku	3	0	2	0
Zaległe należności finansowe	4 315	0	724	1

Dalsza analiza ryzyka kredytowego należności, w tym analiza wieku należności zaległych nie objętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona w nocie nr 28 tabela 87 i 88.

NALEŻNOŚCI STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ

Tabela nr 45

	31.12.2016	31.12.2015
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny SA (ul. Liskego)	32	0
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny Raiffeisen Polbank SA (West Forum IA)	1 454	496
Wartość bilansowa należności razem	1 486	496

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela nr 46

	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	62 956	31 068
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	26	291
Środki pieniężne w kasie	24	25
Depozyty krótkoterminowe	9 818	4 181
Inne	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	72 824	35 565

Tabela nr 47

	31.12.2016	31.12.2015
Rachunki powiernicze i zablokowane	48 534	21 077
Kaucje	1 218	1 170
Wartość bilansowa środków pieniężnych razem	49 752	22 247

Na dzień 31.12.2016 środki pieniężne o wartości bilansowej 48 534 tys. PLN (2015 rok: 21.077 tys. PLN) podlegały ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu zatrzymania środków pieniężnych na rachunkach powierniczych. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.5.

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Wartościowe uzgodnienie środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów przedstawiono w nocie nr 25 tabela nr 75

14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiła działalność zaniechana oraz nie wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

15. Kapitał własny

15.4. Kapitał podstawowy

Tabela nr 48

	31.12.2016	31.12.2015
Liczba akcji	23 278 131	18 622 505
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	232 781	186 225

Na dzień 31.12.2016 kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 232 781 tys. PLN (2015 rok: 186 225 tys. PLN) i dzielił się na 23 278 131 akcji (2015 rok: 18 622 505 akcji) wartości nominalnej 10 PLN każda (2015 rok 10 PLN każda).

W I półroczu 2016 roku Spółka z sukcesem zakończyła proces IPO. Ofertą publiczną objęta była emisja akcji serii E. W dniu 18 marca 2016 roku Zarząd Giełdy Papierów w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 269/2016 o dopuszczeniu do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii A, B2, C, D i E oraz praw do akcji zwykłych na okaziciela serii E spółki Archicom S.A. na rynku równoległym. Debiut papierów wartościowych Archicom S.A. na GPW nastąpił dnia 22 marca 2016 roku. W wyniku emisji nowych akcji Archicom S.A. pozyskał 72.162.203 zł. Rejestracja podwyższenia kapitału w związku IPO nastąpiła w II kwartale 2016 roku

Tabela nr 49

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:</i>		
Liczba akcji na początek okresu	18 622 505	2 624
Umorzenie udziałów w związku z przekształceniem w spółkę akcyjną	0	-2 624
Emisja akcji	4 655 626	18 623 505
Umorzenie akcji (-)	0	-1 000
Liczba akcji na koniec okresu	23 278 131	18 622 505

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE POZOSTAJĄCE W POSIADANIU JEDNOSTKI LUB JEJ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

Na dzień 31 grudnia 2016 Spółka nie posiadała własnych akcji.

15.4. Pozostałe kapitały

Tabela nr 50

	Wynik na transakcjach z nie kontrolującymi	Kapitał z wyceny programów płatności akcjami	Skumulowane					Udział w pozostałych dochodach całk. jednostek wycenianych metodą praw wł.	Pozostałe dochody całkowite razem	Pozostałe
			Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Instrumenty zabezpieczające przepływy pien.	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.				
Saldo na dzień 31.12.2014	-52 994	0	0	0	-776	0	0	-776	-53 770	
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-71 677	0	0	0	0	0	0	0	-71 677	
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku	0	0	0	0	1 115	0	0	1 115	1 115	
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	0	0	0	0	-260	0	0	-260	-260	
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przszacowanych środków trwałych)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Saldo na dzień 31.12.2015 roku	-124 671	0	0	0	79	0	0	79	-124 592	
Wycena opcji (program płatności akcjami)	57	396	0	0	0	0	0	0	454	
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku	0	0	0	0	-1 164	0	0	-1 164	-1 164	
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	0	0	0	0	221	0	0	221	221	
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przszacowanych środków trwałych)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Saldo na dzień 31.12.2016 roku	-124 613	396	0	0	-864	0	0	-864	-125 081	

15.4. Programy płatności akcjami

Na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 4 grudnia 2015 r. w przedmiocie wprowadzenia programu motywacyjnego dla członków Zarządu Archicom S.A. oraz kluczowych menedżerów Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom S.A. wprowadzono program motywacyjny dla członków Zarządu Emitenta oraz kluczowych menedżerów Emitenta i Grupy Emitenta na lata 2016-2018, oparty na prawie osób uprawnionych do nabycia akcji Emitenta. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia, przy czym powstanie uprawnień do nabycia akcji Emitenta w ramach programu uzależnione było od uprzedniego, nie później niż w terminie do 30 czerwca 2016 r., wprowadzenia akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Łączna liczba akcji, jaka może zostać przyznana wszystkim osobom uprawnionym w ramach programu nie może przekroczyć 330.000 (trzysta trzydzieści tysięcy) akcji, w tym:

110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2016,

110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2017,

110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2018.

W dniu 18.11.2016 doszło do potwierdzenia przez wszystkie wskazane osoby przystąpienia do programu motywacyjnego Grupy Archicom.

Cena wykonania opcji w ramach programu wynosi 0,01 PLN. Cena z notowań akcji na dzień przyznania wynosiła 14,80 PLN.

Warunkiem nabycia uprawnień do opcji jest osiągnięcie poniższych wskaźników przez Grupę Kapitałową:

Tabela nr 51

Lp	Nazwa wskaźnika	Symbol	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Oczekiwana liczba mieszkań wprowadzonych do oferty	AF	901	1.954	2.093
2	Oczekiwana liczba sprzedanych mieszkań netto	Bf	830	1.189	1.492
3	Oczekiwana wysokość osiągniętego zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację (EBITDA) w tys. Zł.	Cf	49 401	48.388	63.283

Prawo do nabycia akcji w ramach w/w programu za dany rok obrotowy powstaje z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie Spółki za ten rok obrotowy. Spółka lub podmiot, któremu spółka zleciła nabycie akcji Spółki, zaoferuje Osobom Uprawnionym nabycie akcji w terminie do 6 miesięcy od dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ten rok obrotowy, jednak nie wcześniej niż 08 grudnia 2017 r.

Tabela nr 52

LICZBA WYEMITOWANYCH OPCJI NA AKCJE W RAMACH PROGRAMÓW PŁATNOŚCI AKCJAMI WRAZ Z CENĄ WYKONANIA				
	od 01.01 do 31.12.2016		od 01.01 do 31.12.2015	
	Liczba opcji	Średnia ważona cena wykonania opcji (PLN)	Liczba opcji	Średnia ważona cena wykonania (PLN)
Występujące na początku okresu				
Przyznane w okresie (+)	255 000	0,01	0	0
Umorzone w okresie (-)				
Wykonane w okresie (-)				
Wygaste w okresie (-)				
Występujące na koniec okresu	255 000		0	

Tabela nr 53

INFORMACJE O URUCHOMIONYCH PROGRAMACH PŁATNOŚCI AKCJAMI

	Program 1	Program 2	Program 3
Data przyznania (uruchomienia programu)	2016-11-18	2016-11-18	2016-11-18
Końcowa data okresu nabywania uprawnień	2017-05-30	2018-05-30	2019-05-31
Końcowa data możliwego wykonania opcji	2017-12-08	2018-11-30	2019-11-30
Liczba opcji	85 000	85 000	85 000
Cena wykonania opcji (PLN)	0,01	0,01	0,01
Notowania akcji na dzień przyznania (PLN)	14,8	14,8	14,8
Wartość godziwa 1 opcji wyceniona na dzień przyznania			
Założenia przyjęte w modelu wyceny wartości godziwej:			
Oczekiwana dywidenda z akcji (%)	6,22%	6,22%	6,22%
Oczekiwana zmienność akcji (%)	24,29%	24,29%	24,29%
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	1,57%	1,73%	1,59%
Prognozowany czas trwania (życia) opcji (w latach)			

15.4. Udziały niedające kontroli

Prezentowane w kapitale własnym Grupy udziały niedające kontroli odnoszą się do następujących jednostek zależnych:

Tabela nr 54

	31.12.2016	31.12.2015
Camera Nera Sp.z o.o. (poprzednio Space Invest Sp. z o.o.)	0	68
Udziały niedające kontroli razem	0	68

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wartość udziałów niedających kontroli uległa zmianie z tytułu transakcji wpływających na strukturę Grupy oraz z tytułu rozliczenia dochodów całkowitych w części przypadającej na podmioty niekontrolujące, co przedstawia tabela nr 55

Tabela nr 55

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Saldo na początek okresu	68	117 788
Zmiana struktury Grupy (transakcje z podmiotami niekontrolującymi):		
Połączenie jednostek gospodarczych - początkowe ustalenie udziałów niedających kontroli (+)	0	0
Sprzedaż jednostek zależnych poza Grupę - rozliczenie udziałów niedających kontroli (-)	-61	0
Nabycie przez Grupę udziałów niedających kontroli (-)	0	-116 894
Sprzedaż przez Grupę kapitałów jednostek zależnych na rzecz niekontrolujących, bez utraty kontroli (+)	0	0
Dochody całkowite:		
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	-7	17 176
Pozostałe całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu) (+/-)	0	1 221
Inne zmiany	0	-19 223
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	0	68

Tabela nr 56

Nie było transakcji nabycia udziałów niedających kontroli w 2016 roku

		% instrumentów kapitałowych dla niekontrolujących	Udziały niedające kontroli	Cena zapłacona (otrzymana) przez GK	Pozostałe kapitały
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku					
Nabycie przez GK udziałów niedających kontroli:					
Archicom Holding Sp. z o.o.	2015-06-30	55%	201	93	107
Archicom Sp. z o.o.- Realizacja Inwestycji SK (do 01.04.2016 Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o.)	2015-06-30	53%	-3 223	18 893	-22 115
AD Management Sp. z o.o.	2015-06-30	54%	19 195	976	18 220
Archicom Byczyńska Sp. z o.o.	2015-06-30	100%	29	9	20
Archicom Byczyńska Sp. z o.o. Sp.k.	2015-06-30	100%	-3 473	84	-3 557
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. Faza IV S.K.	2015-06-30	5%	-259	31	-290
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.-Inwestycje SKA	2015-06-30	100%	-105	0	-105
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o.	2015-06-30	100%	208	43	165
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. SKA w likwidacji	2015-06-30	38%	-5 390	11	-5 401
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. SK	2015-06-30	0,08%	-2	0	-2
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o.	2015-06-30	55%	65	0	65
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o.	2015-06-30	55%	140	0	140
Archicom Hallera 3 Sp. z o.o. Spółka Jawna w likwidacji	2015-06-30	99%	2 034	0	2 034
Archicom Investment Sp. z o.o.	2015-06-30	100%	8 565	4 390	4 175
Archicom Jagodno Sp. z o.o. SK	2015-06-30	99%	4 186	0	4 186
Archicom Jagodno Sp. z o.o. Piławska SK w likwidacji	2015-06-30	100%	1 274	0	1 274
Archicom Jagodno Sp. z o.o.	2015-06-30	100%	-100	1	-101
Archicom Lofty Platinum Sp. z o. o.	2015-06-30	55%	34	0	34
Archicom Marina 1 Sp. z o.o.	2015-06-30	55%	11	0	11
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. SKA	2015-06-30	0%	88	0	88
Archicom Marina 2 Sp. z o.o. SK	2015-06-30	100%	-3 588	0	-3 588
Archicom Marina 2 Sp. z o.o.	2015-06-30	55%	9	0	9
Archicom Marina sp. z o.o. - 3 SK	2015-06-30	100%	-888	0	-888
Archicom Marina sp. z o.o. - SK	2015-06-30	100%	-5 733	0	-5 733
Archicom Marina Sp. z o.o.	2015-06-30	100%	-54	0	-54
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. - 1 Sp.k.	2015-06-30	5%	-2	0	-2
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. -2 Sp.k.	2015-06-30	5%	-3	0	-3
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. - 3 Sp.k.	2015-06-30	5%	-3	0	-3
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. - 4 Sp.k.	2015-06-30	5%	-1	0	-1
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o.	2015-06-30	55%	25	0	25
Archicom Residential 2 Sp. z o. o.	2015-06-30	100%	-24	100 799	-100 824
Archicom Residential Sp. z o. o.	2015-06-30	100%	0	2 021	-2 021
Archicom Residential Sp. z o. o. - SKA	2015-06-30	100%	5 699	0	5 699
Archicom Consulting SK.	2015-06-30	0,03%	46	4	42
Archicom Sp. z o.o.	2015-06-30	100%	157	123	34
Bartoszewice Sp. z o.o. - Sp.k.	2015-06-30	60%	-2 541	81	-2 623
P 16 -Inowrocławska-Sp z o.o.	2015-06-30	89%	13 060	8 280	4 780
P 16 sp. z o.o.	2015-06-30	100%	70 202	43 867	26 335
Archicom SA-SKA (do 30.11.2015 PD Stabłowice Sp. z o.o. - SKA)	2015-06-30	100%	-3 760	0	-3 760
Projekt 16 Sp. z o.o.	2015-06-30	100%	67	34	33
Space Investment Sp. z o.o.	2015-06-30	100%	-184	7 838	-8 022

Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o.	2015-06-30	100%	20	0	20
Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o. SK w liwidacji	2015-06-30	100%	7 687	0	7 687
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. SKA	2015-06-30	100%	-7 448	0	-7 448
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	2015-06-30	100%	26	0	26
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	2015-06-30	100%	8	0	8
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. SKA	2015-06-30	100%	-3 828	0	-3 828
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	2015-06-30	54%	24 102	0	24 102
TN Stabłowice Sp. z o.o.	2015-06-30	100%	2	0	2
TN Stabłowice Sp. z o.o. - Sp.k.	2015-06-30	3%	14	4	10
pozostałe korekty					-1 643
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku					-72 679

16. Świadczenia pracownicze

16.1. Koszty świadczeń pracowniczych

Tabela nr 57

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Koszty wynagrodzeń	12 433	10 082
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 026	1 743
Koszty programów płatności akcjami	396	0
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	253	152
Koszty świadczeń pracowniczych razem	15 109	11 977

16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują:

Tabela nr 58

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	719	574	0	0
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	873	674	0	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	492	308	0	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 084	1 556	0	0
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	0	0	0	0
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	315	215
Pozostałe rezerwy	0	7	0	0
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	0	7	315	215
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	2 084	1 563	315	215

Na zmianę stanu innych długoterminowych świadczeń pracowniczych wpływ miały następujące pozycje:

Tabela nr 59

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku				
Stan na początek okresu	0	214	0	214
<i>Zmiany ujęte w wyniku:</i>	0	0	0	0
Koszty zatrudnienia	0	123	1	125
Koszty odsetek	0	0	0	0
Ponowna wycena zobowiązania	0	-15	0	-15
<i>Zmiany bez wpływu na wynik:</i>	0	0	0	0
Wypłacone świadczenia (-)	0	-8	-1	-9
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	0
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2016 roku	0	315	0	315
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku				
Stan na początek okresu	0	202	0	202
<i>Zmiany ujęte w wyniku:</i>	0	0	0	0
Koszty zatrudnienia	0	20	7	28
Koszty odsetek	0	0	0	0
Ponowna wycena zobowiązania	0	-7	0	-7
<i>Zmiany bez wpływu na wynik:</i>	0	0	0	0
Wypłacone świadczenia (-)	0	0	0	0
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	0
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2015 roku	0	215	7	222

17. Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Tabela nr 60

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwy na sprawy sądowe	100	100	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	152	552	657	204
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	0	0	0	0
Inne rezerwy	1 514	1 046	0	0
Pozostałe rezerwy razem	1 766	1 697	657	204

Tabela nr 61

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku					
Stan na początek okresu	100	756	0	1 046	1 901
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	227	0	5 465	5 692
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	-140	-140
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-173	0	-4 857	-5 030
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	0	0
Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku	100	809	0	1 514	2 423
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku					
Stan na początek okresu	100	1 532	0	812	2 445
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	756	0	2 143	2 899
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	-1 194	0	-207	-1 400
Wykorzystanie rezerw (-)	0	-264	0	-1 778	-2 042
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	-75	0	75	0
Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku	100	756	0	1 046	1 901

Główną pozycją rezerw Grupy są rezerwy na naprawy gwarancyjne wynoszące na 31.12.2016 809 tys. PLN, na 31.12.2015 756 tys. PLN. Pozostałe rezerwy dotyczą rezerw na koszty bezpośrednie projektów deweloperskich.

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (patrz również nota nr 9) przedstawiają się następująco:

Zobowiązania długoterminowe:

Tabela nr 62

	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	0	0
Kaucje otrzymane	11 979	11 529
Inne zobowiązania finansowe	0	6
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	11 979	11 536

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe:

Tabela nr 63

	31.12.2016	31.12.2015
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	43 324	36 364
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	0	0
Inne zobowiązania finansowe	3 100	382
Zobowiązania finansowe	46 424	36 747

Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):

Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	3 761	1 262
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	146 546	121 230
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	0	68
Inne zobowiązania niefinansowe	9	15
Zobowiązania niefinansowe	150 315	122 575
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe razem	196 739	159 322

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.6). Główną pozycją zobowiązań z tytułu dostaw i usług są przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy. W tej pozycji Grupa prezentuje wpłaty nabywców mieszkań realizowane na podstawie umów deweloperskich co prezentuje tabela nr 64.

Tabela nr 64

Stan na 31.12.2016

dane w tys. zł

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy
Spirala Czasu	8 996
Ogrody Hallera	20 674
River Point	829
Siena	10 503
Cztery Pory Roku	4 654
Róży Wiatrów	4 295
Olimpia Port	60 540
Słoneczne Stabłowice	1 918
Na Ustroniu	9 862
Na Krzyckiej	22 598
Księżno	1 678
RAZEM	146 546

19. Rozliczenia międzyokresowe

Tabela nr 65

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Czynsze najmu	937	646	202	491
Inne koszty opłacone z góry	369	1 089	30	0
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 306	1 735	231	491
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Dotacje otrzymane	0	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	0	96	0	0
Inne rozliczenia	6	1	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	6	97	0	0

20. Umowy o usługę budowlaną

Grupa Kapitałowa nie świadczy usług budowlanych.

21. Przychody i koszty operacyjne

21.1. Koszty według rodzaju

Tabela nr 66

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2015po korekcie
<i>Amortyzacja</i>	999	1 890	1 206
<i>Świadczenia pracownicze</i>	15 109	11 977	11 977
<i>Zużycie materiałów i energii</i>	4 984	5 980	5 980
<i>Usługi obce</i>	244 627	185 907	185 907
<i>Podatki i opłaty</i>	3 388	3 152	3 152
<i>Koszty prac badawczych i rozwojowych nieuwjęte w wartościach niematerialnych</i>	0	0	0
<i>Pozostałe koszty rodzajowe</i>	2 982	37 814	37 814
<i>Koszty według rodzaju razem</i>	272 090	246 719	246 035
<i>Wartość sprzedanych towarów i materiałów</i>	255	1 146	1 146
<i>Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)</i>	-42 066	-122 599	-121 915
<i>Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)</i>	0	0	0
<i>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu</i>	230 279	125 266	125 6

21.2. Pozostałe przychody operacyjne

Tabela nr 67

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</i>	50	10 790
<i>Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej</i>	0	0
<i>Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych</i>	0	0
<i>Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych</i>	72	813
<i>Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych</i>	0	0
<i>Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość zapasów</i>	110	0
<i>Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw</i>	123	12
<i>Otrzymane kary i odszkodowania</i>	2 753	2 008
<i>Dotacje otrzymane</i>	0	0
<i>Inne przychody</i>	2 971	3 733
<i>Pozostałe przychody operacyjne razem</i>	6 079	17 356



21.3. Pozostałe koszty operacyjne

Tabela nr 68

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</i>	15	6
<i>Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej</i>	0	0
<i>Odpisy z tytułu utraty wartości firmy</i>	0	0
<i>Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych</i>	0	0
<i>Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych</i>	2 495	2 244
<i>Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych</i>	12	0
<i>Odpisy aktualizujące wartość zapasów</i>	364	0
<i>Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)</i>	0	0
<i>Utworzenie rezerw</i>	2 792	55
<i>Zapłacone kary i odszkodowania</i>	42	39
<i>Inne koszty</i>	6 810	3 568
<i>Pozostałe koszty operacyjne razem</i>	12 530	5 912

W 2016 roku Grupa naliczyła kary umowne dwóm podwykonawcą w związku z wypowiedzeniem przez podmiot z Grupy umów na prace budowlane. Jednocześnie zostały utworzone odpisy na należności związane ze słabym standingiem finansowym tych podwykonawców w kwocie 2 311 tys. zł. W związku z ogłoszeniem upadłości jednego z podwykonawców (Zakład Remontowo-Budowlany Building) została utworzona rezerwa w wysokości 2 787 tys. zł z tytułu odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania.

22. Przychody i koszty finansowe

22.1. Przychody finansowe

Tabela nr 69

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)</i>	800	242
<i>Pożyczki i należności</i>	373	2 454
<i>Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności</i>	0	0
<i>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>	1 173	2 696
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:</i>		
<i>Instrumenty pochodne handlowe</i>	0	0
<i>Instrumenty pochodne zabezpieczające</i>	0	0
<i>Akcje spółek notowanych</i>	0	0
<i>Dłużne papiery wartościowe</i>	0	0
<i>Jednostki funduszy inwestycyjnych</i>	0	0
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik</i>	0	0
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	36	92
<i>Pożyczki i należności</i>	0	18
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</i>	0	0
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych</i>	36	109
<i>Zyski z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału</i>	0	0
<i>Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży</i>	0	0
<i>Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek</i>	0	0
<i>Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności</i>	0	0
<i>Odsetki od aktywów finansowych objętych odpisem aktualizującym</i>	0	0
<i>Inne przychody finansowe</i>	0	4 424
<i>Przychody finansowe razem</i>	1 210	7 229

Grupa nie posiada aktywów oraz zobowiązań finansowych z kategorii wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wykazane zyski oraz straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik odnoszą się w całości do instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu.

22.2. Koszty finansowe

Tabela nr 70

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0	0
Kredyty w rachunku kredytowym	685	820
Kredyty w rachunku bieżącym	39	17
Pożyczki	0	925
Dłużne papiery wartościowe	278	158
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	291	6
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	1 292	1 926
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:		
Instrumenty pochodne handlowe	0	0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	536	1 284
Akcje spółek notowanych	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	0	0
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	536	1 284
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	373	483
Pożyczki i należności	5	6
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	0	0
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	378	489
Straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	0	16
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	0
Inne koszty finansowe	289	1 709
Koszty finansowe razem	2 495	5 425

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Grupę Kapitałową jako pozostałe koszty operacyjne (patrz nota nr 21.3).

Wycena oraz realizacja instrumentów pochodnych zabezpieczających wpływa przede wszystkim na przychody oraz koszty działalności operacyjnej Grupy, co zostało zaprezentowane w nota nr 9.3, w podpunkcie odnoszącym się do instrumentów zabezpieczających.

23. Podatek dochodowy

Tabela nr 71

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Podatek bieżący:		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	7 964	788
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	-130	0
Podatek bieżący	7 834	788
Podatek odroczonej:		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	-1 864	1 035
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	161	290
Podatek odroczonej	-1 703	1 325
Podatek dochodowy razem	6 131	2 113

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przedstawia się następująco:

Tabela nr 72

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Wynik przed opodatkowaniem	43 443	44 892
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	0	0
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki dominującej	8 254	8 530
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	-8 833	-5 434
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	-7 277	-4 736
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	3 197	1 551
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	10 790	0
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczonej od ujemnych różnic przejściowych (+)	0	0
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczonej od strat podatkowych (+)	0	2 204
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	0	0
Podatek dochodowy	6 131	2 113
Zastosowana średnia stawka podatkowa	14,11%	4,71%

Informacje o podatku dochodowym ujętym w pozostałych całkowitych dochodach zaprezentowano w nocie nr 10.

24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

24.1. Zysk na akcję

Zgodnie z MSR 33 zysk na jedną akcję wylicza się tylko dla zysku przypadającego na jednostkę dominującą. W tym kontekście należy zwrócić uwagę na przekształcenie zrealizowane przez Emitenta w pierwszej połowie 2015 roku - wynikiem przekształceń było przejęcie przez Emitenta bezpośredniej lub pośredniej (poprzez spółki zależne) kontroli nad wszystkimi spółkami należącymi do Grupy Archicom, , natomiast ze względu na trwające przekształcenia znaczna część zysku wypracowanego w 2015 roku została zakwalifikowana jako zysk przypadający podmiotom niekontrolującym.

Tabela nr 73

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	21 989 862	9 186 237
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	6 593	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	21 989 862	9 186 237
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	37 318	25 603
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,7	2,8
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,7	2,8
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)		
	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)		
	0	0
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	37 318	25 603
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,7	2,8
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,7	2,8

24.2. Dywidendy

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie podjął decyzji co do wysokości dywidendy do przedstawienia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

25. Przepływy pieniężne

W celu ustalenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej dokonano następujących korekt zysku (straty) przed opodatkowaniem:

Tabela nr 74

	SSF 31.12.2016	SSF 31.12.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	43 443	44 892
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	915	1 131
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	57	75
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	969	-326
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	0	0
	536	1 284
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału		

	0	0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-27	-12 070
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-160	-3 968
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	337	380
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 001	4 176
Koszty odsetek	-373	-1 651
Przychody z odsetek i dywidend	396	0
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	0	0
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych		
Inne korekty	1 551	-193
Korekty razem	5 202	-11 161
Zmiana stanu zapasów	-74 728	-121 620
Zmiana stanu należności	-28 527	-3 082
Zmiana stanu zobowiązań	37 860	52 068
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-731	4 079
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	0	0
Zmiany w kapitale obrotowym	-66 126	-68 555

Pozycja „Inne korekty” na 31.12.2016 obejmuje wynik na zbyciu jednostek zależnych w kwocie 160 tys. oraz wartość nieruchomości inwestycyjnych należących do sprzedanej jednostki zależnej w kwocie 1 107 tys., Różnica pomiędzy bilansową zmianą zapasów a przepływową w wysokości 11 274 tys. wynika z przeniesienia gruntu Olimpij Port w Archicom SA z zapasów do nieruchomości inwestycyjnej.







Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej (patrz nota nr 13). Wpływ na różnicę w wartości środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych mają dane zaprezentowane w tabeli nr 75:

Tabela nr 75

	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	72 824	35 567
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	36	-2
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)	0	0
Inne	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	72 860	35 565

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki dominującej. Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

-  Art- Hotel sp. z o. o.
-  Archicom Development Sp. z o. o.
-  SK Inwestycje Sp. z o.o.
-  Archicom Property Sp. z o.o.
-  Archicom Property Sp. z o.o. SKA
-  DKR Holding Sp. z o.o. – Property SK(dawniej Archicom Property 2 Sp. z o.o.)

-  DKR Holding Sp. z o. o.
-  DKR Invest S.A.
-  DKR Investment Sp. z o. o.
-  P16 Inowrocławska 2 Sp. z o.o.
-  Dorota Jarodzka-Śródka
-  Kazimierz Śródka
-  Rafał Jarodzki
-  Renata Jarodzka
-  Łukasz Śródka
-  Piotr Śródka.
-  Tomasz Sujak
-  Paweł Ruszczak
-  Artur Olender
-  Konrad Płochocki
-  Jędrzej Śródka
-  Tadeusz Nawracaj.
-  Marek Gabryjelski

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych dotyczących podmiotów powiązanych zaprezentowano w nocie nr 27.

26.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków zarządu spółki dominującej oraz spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

Tabela nr 76

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</i>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 267	425
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	0	0
Razem	1 267	425

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki dominującej przedstawiono w nocie nr 31.3

Grupa Kapitałowa nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Szczegółowa informacja znajduje się w tabeli 79.

26.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty przychodów ze sprzedaży oraz należności od jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:



Tabela nr 77

	Przychody z działalności operacyjnej			Należności
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<i>Sprzedaż do:</i>				
Jednostki dominującej	21	17	1	0
Jednostki zależnej	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszonej	0	0	0	0
Wspólnego przedsięwzięcia	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	2	564	4	1
Pozostałych podmiotów powiązanych	2 833	935	621	126
Razem	2 713	1 516	626	127

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty zakupów oraz zobowiązań wobec jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

Tabela nr 78

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<i>Zakup od:</i>				
Jednostki dominującej	0	0	0	0
Jednostki zależnej	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszonej	0	0	0	0
Wspólnego przedsięwzięcia	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	1069	752	211	124
Pozostałych podmiotów powiązanych	227	512	14	37
Razem	1 296	1 264	225	161

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE

Tabela nr 79

	31.12.2016		od 01.01 do 31.12.2016		31.12.2015		od 01.01 do 31.12.2015	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone:								
Jednostce dominującej	0	0	0	0	0	0	0	2
Jednostce zależnej	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostce stowarzyszonej	0	0	0	0	0	0	0	0
Wspólnemu przedsięwzięciu	0	0	0	0	0	0	0	0
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	0	0	0	0	0	0	0	0*
Pozostałym podmiotom powiązanym	10	0	0	1 806	0	0	0	651
Razem	10	0	0	1 806	0	0	0	651

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE

Tabela nr 80

	31.12.2016		od 01.01 do 31.12.2016		31.12.2015		od 01.01 do 31.12.2015	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:								
Jednostki dominującej	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki zależnej	0	0	0	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszonej	0	0	0	0	0	0	0	0
Wspólnego przedsięwzięcia	0	0	0	0	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	0	0	0	0	0	0	0	117
Pozostałych podmiotów powiązanych	0	0	0	2 200	0	0	2 200	907
Razem	0	0	0	2 200	0	0	2 200	1 024

Poza wyżej wskazanymi transakcjami w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016 miało miejsce:

1. Objęcie w dniu 25 marca 2015 roku przez Pana Łukasza Śródkę 700 udziałów o wartości nominalne 35 tys. zł w podwyższonym kapitale spółki Camera Nera Sp. z o.o. (poprzednio Space Invest Sp. z o.o.). Cena emisyjna udziałów wyniosła 602 tys. zł.
2. W dniu 16.05.2016 Pan Łukasz Śródka opłacił podwyższenie kapitału spółki Camera Nera Sp. z o.o. (poprzednio Space Invest Sp. z o.o.) w kwocie 275 000 zł z czego 2 750 zł przeznaczone zostało na kapitał podstawowy a 272 250 zostało przeznaczone na kapitał zapasowy.
3. W dniu 24.05.2016 pan Łukasz Śródka kupił od Archicom SA 3 350 udziałów Camera Nera Sp. z o.o. o wartości nominalnej 167 000 zł, za cenę 142 375 zł.

27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów (w tym dotyczących podmiotów powiązanych) przedstawia się następująco:

Tabela nr 81

	31.12.2016	31.12.2015
Wobec jednostki dominującej:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	0	0
Gwarancje udzielone	0	0
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	0	0
Sprawy sporne i sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Jednostka dominująca razem	0	0
Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	0	0
Gwarancje udzielone	0	0
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	0	0
Sprawy sporne i sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	0	0
Wobec jednostek stowarzyszonych:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	0	0
Gwarancje udzielone	0	0
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	0	0
Sprawy sporne i sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Jednostki stowarzyszone razem	0	0
Wobec pozostałych podmiotów powiązanych:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	0	0
Gwarancje udzielone	0	0
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	0	0
Sprawy sporne i sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Pozostałe podmioty powiązane razem	0	0
Wobec pozostałych jednostek:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	2 889	41 430
Gwarancje udzielone	12 896	12 422
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	0	0
Sprawy sporne i sądowe	0	0
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Pozostałe jednostki razem	15 785	53 853
Zobowiązania warunkowe razem	15 785	53 853

Zobowiązania warunkowe Grupy są głównie związane z transakcjami finansowymi – zabezpieczają kredyty bankowe zaciągnięte przez spółki celowe należące do Grupy, przeznaczone na realizację inwestycji nieruchomościowych a także emisję obligacji.

28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie nr 9.1. Ryzykami na które narażona jest Grupa są:

ryzyko rynkowe obejmujące ryzyko walutowe oraz ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe oraz ryzyko płynności.

Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- 🌿 zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- 🌿 stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- 🌿 wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- 🌿 osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Ponadto Spółka dominująca wyznaczyła formalnie część instrumentów pochodnych jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych zgodnie z wymogami MSR 39 (instrumenty pochodne zabezpieczające). Wpływ stosowanej rachunkowości zabezpieczeń na pozycje skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz pozostałych całkowitych dochodów przedstawiono w nocie nr 9.3.

Poniżej przedstawiono najbardziej znaczące ryzyka, na które narażona jest Grupa.

28.1. RYZYKO RYNKOWE

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe wynika głównie z umów najmu zawieranych w EUR. W celu ograniczenia ryzyka walutowego Grupa zaciągnęła kredyty w EUR

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

Tabela nr 82

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):			Wartość po przeliczeniu		
	EUR	USD	GBP			
Stan na 31.12.2016						
Aktywa finansowe (+):						
Pożyczki	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	686	0	0	0	0	3 035
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6	0	0	0	0	27
Zobowiązania finansowe (-):	0	0	0	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-11 063	0	0	0	0	-48 944
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0	0	0
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	10 371	0	0	0	0	45 882
Stan na 31.12.2015						
Aktywa finansowe (+):						

Pożyczki	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	0	0	0	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56	0	0	0	0	237
Zobowiązania finansowe (-):	0	0	0	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-11 842	0	0	0	0	-50 465
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0	0	0
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-11 786	0	0	0	0	-50 228

Pochodne instrumenty finansowe (aktywa oraz zobowiązania finansowe), które stanowią dla Grupy ekspozycję na ryzyko walutowe przedstawia tabela nr 83. Szczegółowe informacje o wartości nominalnej instrumentów pochodnych zostały zaprezentowane w nota 9.3.

Tabela nr 83

	Wartość bilansowa w PLN (tysiące):			EUR	USD	GBP
Stan na 31.12.2016						
Pochodne instrumenty finansowe						
Aktywa finansowe (+)	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-)	-1 186	0	0	0	0	0
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-1 186	0	0	0	0	0
Stan na 31.12.2015						
<i>Pochodne instrumenty finansowe</i>						
Aktywa finansowe (+)	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-)	-1 524	0	0	0	0	0
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-1 524	0	0	0	0	0

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Grupy oraz wahań kursu EUR do PLN.

Analiza wrażliwości zakłada wzrost lub spadek kursów EUR/PLN o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.

Należy wziąć pod uwagę, że instrumenty pochodne walutowe kompensują efekt wahań kursów, a zatem przyjmuje się, że ekspozycja na ryzyko dotyczy instrumentów finansowych posiadanych przez Grupę na poszczególne dni bilansowe i jest korygowana o pozycję w instrumentach pochodnych.

Tabela nr 84

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:			Wpływ na pozostałe dochody		
		EUR	USD	razem	EUR	USD	razem
Stan na 31.12.2016							
Wzrost kursu walutowego	10%	-170	0	-170	-4 877	0	-4 877
Spadek kursu walutowego	-10%	170	0	170	4 877	0	4 877
Stan na 31.12.2015							
Wzrost kursu walutowego	10%	-173	0	-173	-5 026	0	-5 026
Spadek kursu walutowego	-10%	173	0	173	5 026	0	5 026

Ekspozycja na ryzyko walutowe ulega zmianom w ciągu roku w zależności od wolumenu transakcji przeprowadzanych w walucie. Niemniej powyższą analizę wrażliwości można uznać za reprezentatywną dla określenia ekspozycji Grupy na ryzyko walutowe na dzień bilansowy.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- 📊 pożyczki,
- 📊 dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe),
- 📊 kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.

W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej Grupa zawarła kontrakty IRS szczegółowo opisane w nota nr 9.3

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym oprocentowanie zmienną oraz stałą stopą procentową, przedstawiono w nota nr 9.4.

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany średniej stopy procentowej obowiązującej w okresie o (+/-) 1p.p oraz w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową. Przedstawia tabela nr 85

Tabela nr 85

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Wzrost stopy procentowej	1%	-943	-294	542	774
Spadek stopy procentowej	-1%	943	294	-542	-774

28.2. Ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych i zobowiązań pozabilansowych:

Tabela nr 86

	31.12.2016	31.12.2015
Pożyczki	4	600
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24 093	3 435
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Papiery dłużne	0	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	0	0
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 824	35 565
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	15 785	53 852
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	112 706	93 452

Grupa monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe. W przypadku umów najmu Grupa standardowo wymaga zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej lub kaucji, wysokość zabezpieczenia jest uzależniona od oceny ryzyka kredytowego związanego z daną transakcją.

W przypadku transakcji z osobami fizycznymi Grupa przenosi własność lokali mieszkalnych po zapłacie przez klienta 100% ceny za dany lokal.

W ocenie Zarządu Spółki dominującej powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej.

Analizę należności jako najistotniejszej kategorii aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, pod kątem zalegania oraz strukturę wiekową należności zaległych nie objętych odpisem przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 87

	31.12.2016		31.12.2015	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	19 589	11 061	2 709	5 630
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	0	-6 746	0	-4 906
Należności z tytułu dostaw i usług netto	19 589	4 315	2 709	724
Pozostałe należności finansowe	189	566	0	0
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	0	-566	0	0
Pozostałe należności finansowe netto	189	0	0	0
Należności finansowe	19 778	4 315	2 709	724

Tabela nr 88

	31.12.2016		31.12.2015	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	639	0	530	0
od 1 do 6 miesięcy	2 337	0	120	0
od 6 do 12 miesięcy	1 336	0	72	0
powyżej roku	3	0	2	0
Zaległe należności finansowe	4 315	0	724	1

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem lub grupą kontrahentów o podobnych cechach. W oparciu o historycznie kształtujące się tendencje zalegania z płatnościami, zaległe należności nie objęte odpisem nie wykazują znacznego pogorszenia jakości - większość z nich mieści się w przedziale do miesiąca i nie zachodzą obawy co do ich ściągальności.

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, rynkowych papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych uznawane jest za nieistotne ze względu na wysoką wiarygodność podmiotów będących stroną transakcji, do których należą przede wszystkim banki.

Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych narażonych na ryzyko kredytowe zostały szczegółowo omówione w notach nr 9 i 12.

28.3. Ryzyko płynności

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach dwumiesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i emisji obligacji) oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.

Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

Tabela nr 89

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2016						
Kredyty w rachunku kredytowym	1 791	1 840	49 514	37	0	53 181
Kredyty w rachunku bieżącym	0	0	0	0	0	0
Pożyczki	0	0	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0	62 661	0	0	62 661
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	1 791	1 840	112 174	37	0	115 842
Stan na 31.12.2015						
Kredyty w rachunku kredytowym	5 453	1 683	9 053	39 965	0	56 153

Kredyty w rachunku bieżącym	0	0	0	0	0	0
Pożyczki	0	0	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0	16 375	0	0	16 375
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6	0	0	0	0	6
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	5 459	1 683	25 428	39 965	0	72 535

W tabeli wykazano wartość umowną zobowiązań, bez uwzględnienia skutków dyskonta w związku z wyceną zobowiązań według zamortyzowanego kosztu, stąd prezentowane kwoty mogą odbiegać od ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Na dzień bilansowy przepływy z tytułu instrumentów pochodnych przedstawiają się następująco (w przypadku instrumentów pochodnych rozliczanych w kwotach brutto, osobno zaprezentowano wpływy i wydatki):

Tabela nr 90

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2016						
Instrumenty pochodne rozliczane w						
Wydatki (-)	0	0	0	0	0	0
Wpływy (+)	0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w	132	132	263	110	0	636
Instrumenty pochodne rozliczane w	60	60	120	30	0	270
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	192	192	383	140	0	906
Stan na 31.12.2015						
Instrumenty pochodne rozliczane w						
Wydatki (-)	0	0	0	0	0	0
Wpływy (+)	0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w	0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w	-252	-185	-369	-369	-174	-1 349
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	-252	-185	-369	-369	-174	-1 349

Na poszczególne dni bilansowe Grupa Kapitałowa posiadała ponadto wolne limity kredytowe w rachunkach bieżących w następującej wartości:

Tabela nr 91

	31.12.2016	31.12.2015
Przyznane limity kredytowe	15 000	15 000
Wykorzystane kredyty w rachunku bieżącym	0	0
Wolne limity kredytowe w rachunku bieżącym	15 000	15 000

29. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Grupę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla udziałowców i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Grupy.

Podstawowym wskaźnikiem finansowym monitorowanym przez Grupę jest Dług netto (rozumiany jako zobowiązania finansowe – środki pieniężne) do Kapitałów własnych (wskaźnik zadłużenia).

Utrzymanie odpowiedniego wskaźnika zadłużenia jest jednym ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji.

Poniżej przedstawiono kalkulację wskaźnika zadłużenia, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych. Zadłużenie netto obejmuje oprocentowane kredyty, pożyczki oraz obligacje i zobowiązania z tytułu emisji innych papierów dłużnych, pomniejszone o oprocentowane pożyczki od jednostek powiązanych oraz partnerów

we wspólnych przedsięwzięciach, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Dodatkowo Zobowiązania finansowe powiększają zobowiązania tytułu dostaw i usług, których odroczone termin płatności to 6 miesięcy i więcej. W praktyce Grupy Archicom są to zobowiązania z tytułu zakupu gruntów z odroczonym terminem płatności. Natomiast kapitały obejmują sumę kapitałów własnych.

Tabela nr 92

	2016	2015
Zobowiązania finansowe	117 028	73 804
Zobowiązanie z tytułu zakupu gruntów	20 218	3 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 824	35 565
Dług netto	64 422	41 239
Kapitał własny ogółem	374 679	290 368
wskaźnik Długu netto/Kapitały własne	17%	14%

30. Zdarzenia po dniu bilansowym

W ocenie Zarządu Emitenta od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano dane finansowe poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta (tj. 31 grudnia 2016 roku), nie zaszły inne istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Emitenta, poza:

- Przeprowadzenie emisji obligacji serii M2/2017 – kwota emisji 60.000.000 zł, ostateczny termin wykupu 3 lata tj. 10.03.2020 r.
- Nabycie przez Grupę na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego - nieruchomości położoną w Krakowie o powierzchni 0,39ha za cenę netto 3.630.000,00 zł, przeznaczoną zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nieruchomość jest zlokalizowana w dzielnicy Bieżanów-Prokocim i pozwala na budowę ok. 85 mieszkań.

31. Pozostałe informacje

31.1. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalone przez Narodowy Bank Polski:

- ☘ kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2016:4,424. PLN/EUR 31.12.2015: 4,2615 PLN/EUR.
- ☘ średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01 - 31.12.2016 4,3757 PLN/EUR; 01.01 – 31.12.2015: 4,1848. PLN/EUR, Podstawowe pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na EURO, przedstawia tabela:

Tabela nr 93

	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	282 267	156 584	64 508	37 418
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	44 728	43 087	10 222	10 296
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	43 443	44 892	9 928	10 728
Zysk (strata) netto	37 312	42 779	8 527	10 223
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom	37 318	25 603	8 528	6 118
Zysk na akcję (PLN)	1,7	2,8	0,39	0,67
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,7	2,8	0,39	0,67
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3757	4,1848
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-17 611	-35 764	-4 025	-8 546
Środki pieniężne netto z działalności	-34 605	122 714	-7 908	29 324
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	89 512	-78 650	20 457	-18 794
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich	37 295	8 300	8 523	1 983
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3757	4,1848
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	714 714	541 686	161 554	127 112
Zobowiązania długoterminowe	128 450	81 255	29 035	19 067
Zobowiązania krótkoterminowe	211 586	170 063	47 827	39 907
Kapitał własny	374 679	290 368	84 692	68 138
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom	374 679	290 301	84 692	68 122
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,4240	4,2615

31.2. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabela nr 94

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2016				
DKR Investment Sp zoo	14 234 501	20 442 003	142 345 010	61%
DKR Invest S.A.	4 388 004	4 388 004	43 880 040	19%
Aviva OFE	2 090 000	2 090 000	20 900 000	9%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	2 565 626	2 565 626	25 656 260	11%
Razem	23 278 131	29 485 633	232 781 310	100%
Stan na 31.12.2015				
DKR Invest Spółka akcyjna	4 388 004	4 388 004	43 880 040	24%
DKR Investment sp. z o. o.	14 234 501	20 442 003	142 345 010	76%
Razem	18 622 505	24 830 007	186 225 050	100%

Zmiany w strukturze akcjonariatu opisano w nocie 15.

31.3. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Zarządu Spółki dominującej wyniosła:

Tabela nr 95

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2016					
Dorota Jarodzka-Śródka	120	0	138	180	438
Kazimierz Śródka	120	0	40	183	343
Rafał Jarodzki	120	0	50	0	170
Tomasz Sujak	120	0	42	300	462
Paweł Ruszczak	120	0	34	385	539
Razem	600	0	304	1 043	1 952
Okres od 01.01 do 31.12.2015					
Dorota Jarodzka-Śródka	40	0	136	162	338
Kazimierz Śródka	40	0	22	73	135
Rafał Jarodzki	40	0	40	0	80
Tomasz Sujak	40	0	14	138	191
Paweł Ruszczak	40	0	12	160	212
Razem	200	0	224	533	957

Poza wynagrodzeniem z tytułu pełnionej funkcji w spółkach zależnych Pani Dorota Jarodzka Śródka otrzymała wynagrodzenie z tytułu usług projektowych świadczonych w spółkach zależnych. Wynagrodzenie zostało uwzględnione w nocie nr 26.1. Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w nocie nr 26.1.

31.4. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej wyniosła:

Tabela nr 96

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2016					
Artur Olender	37	0	0	0	37
Konrad Płochocki	30	0	0	0	30
Jędrzej Śródka	12	0	58	0	70
Konrad Jarodzki	7	0	1	0	8
Joanna Pisula	0	0	0	8	8
Tadeusz Nawracaj	11	0	0	0	11
Grzegorz Zawada	12	0	0	0	12



Razem	109	0	59	8	176
Okres od 01.01 do 31.12.2015					
Agnieszka Mickoś-Banasik	0	0	0	38	38
Jerzy Kozłowski	0	0	46	0	46
Artur Olender	9	0	0	0	9
Konrad Płochocki	7	0	0	0	7
Jędrzej Śródka	3	0	19	0	22
Konrad Jarodzki	3	0	0	0	3
Joanna Pisula	4	0	0	75	79
Razem	27	0	65	113	205

Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w nocie nr 26.1.

31.5. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest Grant Thornton Polska Sp. z o.o. SK. Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

Tabela nr 97

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	185	192
Przegląd sprawozdań finansowych	34	46
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	130	111
Razem	349	349

31.6. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:

Tabela nr 98

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Pracownicy umysłowi	125	109
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	125	109

Tabela nr 99

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Liczba pracowników przyjętych	65	23
Liczba pracowników zwolnionych (-)	-45	-13
Razem	20	10



32. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2016 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 10 kwietnia 2017 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
	Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu	
	Kazimierz Śródka	Wiceprezes Zarządu	
	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
	Paweł Ruszczak	Członek Zarządu	
Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis