



**GRUPA KAPITAŁOWA**

**CFI Holding S.A.**

ROCZNY RAPORT FINANSOWY ZA OKRES 01.01.2017 - 31.12.2017 r.

*Zawierający roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.*

Wrocław, kwiecień 2018

SPIS TREŚCI:	
<b>INFORMACJE OGÓLNE</b>	3
<b>I. Informacje o spółce</b>	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	10
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	12
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH	14
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	16
INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ROCZNEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1.01.2017 DO 31.12.2017 ROKU	17
I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej	17
II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych	21
<b>III. Stosowane zasady (polityka) rachunkowości i metody wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów</b>	21
<b>IV. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny</b>	28
<b>V. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO</b>	28
<b>VI. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej i skonsolidowanego zestawienia dochodów całkowitych</b>	30
<b>NOTA.1. Sprawozdawczość według segmentów działalności</b>	30
<b>NOTA.2. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	31
<b>NOTA.3. Leasing finansowy</b>	32
<b>NOTA.4. Nieruchomości inwestycyjne</b>	33
<b>NOTA.5. Pozostałe wartości niematerialne</b>	33
<b>NOTA.6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wyceniane metodą praw własności</b>	34
<b>NOTA.7. Wartość firmy, aktywa przeznaczone do sprzedaży i wspólne ustalenia umowne</b>	35
<b>7.1 Wartość firmy</b>	35
<b>NOTA.8. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych</b>	36
<b>NOTA.9. Aktywa finansowe</b>	36
<b>NOTA.10. Inne aktywa finansowe</b>	37
<b>NOTA.11. Zapasy</b>	38
<b>NOTA.12. Należności handlowe oraz pozostałe należności</b>	38
<b>NOTA.13. Rozliczenia międzyokresowe</b>	39
<b>NOTA.14. Hierarchia wartości godziwej</b>	40
<b>NOTA.15. Pożyczki udzielone</b>	40
<b>NOTA.16. Rozliczenie kontraktów – długoterminowe umowy o roboty budowlane</b>	40
<b>NOTA.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	41
<b>NOTA.18. Kapitał podstawowy</b>	41
<b>NOTA.19. Pozostałe kapitały</b>	42
<b>NOTA.20. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy</b>	42
<b>NOTA.21. Akcje niekontrolujące</b>	43
<b>NOTA.22. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	43
<b>NOTA.23. Zobowiązania finansowe</b>	44
<b>NOTA.24. Zmiana stanu instrumentów finansowych</b>	46
<b>NOTA.25. Zobowiązania z tytułu partycypacji (długoterminowe)</b>	47
<b>NOTA.26. Zobowiązania z tytułu kaucji (długoterminowe)</b>	47
<b>NOTA.27. Podatek odroczony</b>	48
<b>NOTA.28. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe przychodów</b>	48
<b>NOTA.29. Majątek socjalny</b>	49
<b>NOTA.30. Działalność zaniechana</b>	49
<b>NOTA.31. Koszty świadczeń pracowniczych</b>	49
<b>NOTA.32. Pozostałe przychody i koszty operacyjne</b>	50
<b>NOTA.33. Przychody i koszty finansowe</b>	50
<b>NOTA.34. Zysk przypadający na jedną akcję</b>	51
<b>NOTA.35. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty</b>	51
<b>NOTA.36. Zatrudnienie</b>	52
<b>NOTA.37. Programy świadczeń pracowniczych</b>	52
<b>NOTA.38. Zmiany zobowiązań i aktywów warunkowych</b>	52
<b>NOTA.39. Transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	52
<b>NOTA.40. Objasnienia do rachunku przepłyów pieniężnych</b>	53
<b>NOTA.41. Sezonowość działalności</b>	55
<b>NOTA.42. Sprawy sądowe</b>	55
<b>NOTA.43. Zarządzanie kapitałem</b>	55
<b>NOTA.44. Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego</b>	56
<b>NOTA.45. Informacja o instrumentach finansowych</b>	56
<b>NOTA.46. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym</b>	56
<b>NOTA.47. Zdarzenia po dniu bilansowym</b>	57

**INFORMACJE OGÓLNE****I. Informacje o spółce**

Jednostką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest CFI HOLDING S.A. z siedzibą we Wrocławiu: 50-055 Wrocław, ul. Teatralna 10-12.

CFI HOLDING S.A. powstała w 2007 roku. Została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 października 2007 roku, pod numerem KRS: 0000292030.

Jednostka dominująca na dzień 31.12.2017 r. posiadała udziały w następujących jednostkach zależnych:

- 1) 100% udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o., kapitał zakładowy 20 870,5 tys. zł;
- 2) 100% akcji w BL8 Sp. z o.o. S.K.A., kapitał zakładowy 50 tys. zł; poprzez komplementariusza BL 8 Sp. z o.o. kapitał zakładowy 5 tys. zł.
- 3) 100% udziałów w Central Fund of Immovables Sp. z o.o., kapitał zakładowy 198 849 tys. zł;

Jednostki pośrednio kontrolowane na dzień 31.12.2017 r. przez CFI Holding S.A.:

- 1) Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o., kapitał zakładowy 41 366,5 tys. zł;
- 2) Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Chemikolor S.A., kapitał zakładowy 512,1 tys. zł;
- 3) Wrocławskie Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp. z o.o., kapitał zakładowy 723,0 tys. zł;
- 4) Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego „POLCONFEX” Sp. z o.o., kapitał zakładowy 384,3 tys. zł;
- 5) IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. z o.o., kapitał zakładowy 1 567 tys. zł;
- 6) Active Man Sp. z o.o., kapitał zakładowy 1 980,0 tys. zł;
- 7) Food Market Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5,0 tys. zł;

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

Przedmiotem działalności CFI HOLDING S.A. oraz jej jednostek zależnych zwanych łącznie „Grupą” są:

- zarządzanie holdingiem,
- usługi budowlane,
- usługi transportowe,
- usługi sprzętowe wynajmu maszyn budowlanych i sprzętu budowlanego,
- usługi wynajmu nieruchomości,
- usługi wynajmu mieszkań w systemie TBS,
- usługi gastronomiczne,
- usługi hotelarskie,
- usługi rekreacyjne,
- usługi medyczne
- usługi handlowe w sektorze odzieżowym,
- usługi handlowe w sektorze chemicznym,
- usługi zarządzania nieruchomościami,

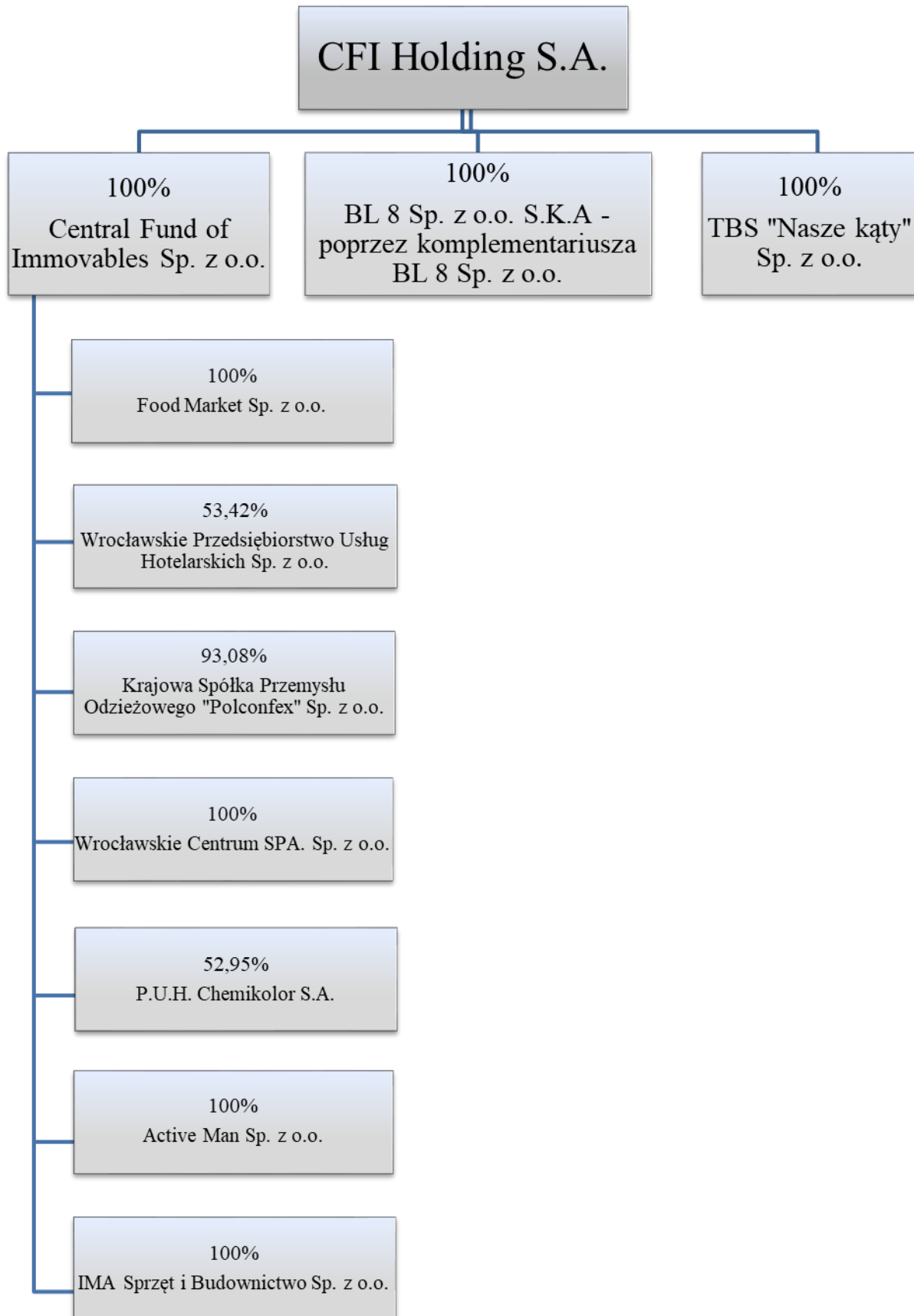
Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest:

**70.10.Z** Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych

**45.21.A** Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

**71.32.Z** Wynajem maszyn i urządzeń budowlanych

Schemat Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2017 r.



**Jednostka dominująca:**

Nazwa pełna:	<b>CFI Holding S.A</b>
Adres siedziby:	50-050 Wrocław, ul. Teatralna 10-12
Identyfikator NIP:	898-10-51-431
Numer w KRS:	292030
Numer REGON:	930175372
Akt założycielski Rep. A nr z dnia	22889/2007 z dnia 27.09.2007 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Główne obszary działalności:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zarządzanie działalnością holdingu</li> <li>• usługi budowlane</li> </ul>

**Jednostki kontrolowane przez CFI Holding S.A. :**

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 31.12.2017	Metoda Konsolidacji
1.	Central Fund Of Immovables Sp z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska	100	Pełna
2.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp z o.o.	Łódź	Wynajem mieszkań w systemie TBS	100	Pełna
3.	BL 8 Sp z o.o. S.K.A	Wrocław	Działalność deweloperska	100	Pełna
4.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność hotelarska	53,42	Pełna
5.	Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze usług rekreacji, sportu oraz usług medycznych	100	Pełna
6.	Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny	52,95	Pełna
7.	Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp z o.o	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy	93,08	Pełna
8.	IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	100	Wyłączone z konsolidacji*
9.	Active Man Sp z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze usług rekreacji i sportu	100	
10.	Food Market Sp z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna	100	
11.	BL8 Sp. z o.o.	Wrocław	Zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz	100	

\* Progi istotności w Grupie ustalone są na poziomie 1% sumy prostej aktywów Grupy, 10% sumy prostej przychodów Grupy oraz 10% sumy prostej wyników Grupy. W przypadku przekroczenia któregośkolwiek z powyższych wskaźników jednostki zależne podlegają konsolidacji.

**Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku**

W trakcie prezentowanego okresu nie było zmian w strukturze jednostki gospodarczej.

**Zarząd i Rada Nadzorcza CFI HOLDING S.A.**

Skład osobowy Zarządu na dzień 31.12.2017 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Michał Kawczyński – Wiceprezes Zarządu</li> </ul>
--	--

Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2017 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Janusz Teofil Tomaszewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej</li> <li>• Mateusz Albert Jakubowski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej</li> <li>• Rafał Zenon Reczek – Sekretarz Rady Nadzorczej</li> <li>• Wojciech Stanisław Łaskiewicz – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Aneta Maria Wodyk – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Grzegorz Andrzej Dębowski – Członek Rady Nadzorczej</li> </ul>
--	---

W prezentowanym okresie skład osobowy Rady Nadzorczej uległ zmianie. W dniu 17 marca 2017 roku Zarząd Spółki CFI Holding S.A. poinformował, że w dniu 16 marca 2017 roku został mu przekazany, odebrany w dniu 14 marca 2017 roku list Pani Anny Polak datowany na dzień 14 lutego 2017 roku, który Zarządowi Emitenta został doręczony dopiero w dniu 16 marca 2017 roku, zawierający oświadczenie o rezygnacji Pani Anny Polak z funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta. (Raport bieżący 11/2017)

Skład osobowy Zarządu na dzień publikacji sprawozdania	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Joanna Feder-Kawczyńska – Prezes Zarządu</li> </ul>
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień publikacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Janusz Teofil Tomaszewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej</li> <li>• Rafał Zenon Reczek – Sekretarz Rady Nadzorczej</li> <li>• Wojciech Stanisław Łaskiewicz – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Aneta Maria Wodyk – Członek Rady Nadzorczej</li> <li>• Grzegorz Andrzej Dębowski – Członek Rady Nadzorczej</li> </ul>

Po dniu bilansowym tj. 23 lutego 2018 roku Zarząd CFI HOLDING S.A. otrzymał wiadomość, że Wiceprezes Zarządu p. Michał Kawczyński złożył rezygnację z pełnionej funkcji w zarządzie Emitenta. Powodem złożenia rezygnacji z pełnionej funkcji Wiceprezesa Zarządu były względy osobiste, w tym zdrowotne. W związku z powyższym, Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu w dniu dzisiejszym przyjęła złożoną rezygnację Wiceprezesa Zarządu Pana Michała Kawczyńskiego oraz powołała na Prezesa Zarządu Emitenta Panią Joannę Feder-Kawczyńską. (Raport bieżący 3/2018)

W dniu 6 marca 2018 roku Zarząd Spółki CFI Holding S.A. otrzymał informację, że w dniu 6 marca 2018 roku został odebrany list Pana Mateusza Jakubowskiego datowany na dzień 27 lutego 2018 roku zawierający oświadczenie o rezygnacji Pana Mateusza Jakubowskiego z funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta.

#### **Firma Audytorska:**

- PKF CONSULT Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.  
02-695 Warszawa  
ul. Orzycka 6 lok. 1b  
Region Zachód  
50-541 Wrocław  
Al. Armii Krajowej 12/5

#### **Notowania na rynku regulowanym:**

##### **1. Informacje ogólne:**

<b>Gielda:</b>	<b>Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</b> ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
<b>Symbol na GPW:</b>	CFI HOLDING (CFI)
<b>Sektor na GPW:</b>	Rekreacja i wypoczynek – hotele i restauracje

##### **2. System depozytowy – rozliczeniowy:**

**Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)**  
ul. Książęca 4  
00-498 Warszawa

**Znaczący Akcjonariusze jednostki dominującej:**

Według stanu na 31.12.2017 r. akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Progress Invest Ltd.	brak	28 000 000	14 000 000	24,04%	28 000 000	24,04%
Polaris sp. z o.o.	brak	26 000 000	13 000 000	22,32%	26 000 000	22,32%
Restata Investments Ltd.	brak	11 554 000	5 777 000	9,92%	11 554 000	9,92%
Roźniata Zbigniew	brak	8 152 200	4 076 100	7,00%	8 152 200	7,00%
Pozostali akcjonariusze	brak	42 758 800	21 379 400	36,71%	42 758 800	36,71%
<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>116 465 000</b>	<b>58 232 500</b>	<b>100%</b>	<b>116 465 000</b>	<b>100%</b>

W dniu 16 stycznia 2017 roku Restata Investments Limited poinformowała, że dokonała zbycia 3.800.000 akcji spółki CFI Holding S.A. i obecnie posiada 10.953.200 akcji zwykłych na okaziciela stanowiących 20,4% udziału w kapitale zakładowym Spółki CFI Holding S.A. i uprawnionych do 10.953.200 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (20,4% głosów na WZA) (Raport bieżący 2/2017).

W dniu 16 stycznia 2017 roku Pan Paweł Kopania poinformował, że nabył 3.800.000 akcji spółki CFI Holding S.A. i obecnie posiada 3.800.000 akcji zwykłych na okaziciela stanowiących 7,07% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawnionych do 3.800.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (7,07% głosów na WZA) (Raport bieżący 3/2017).

W dniu 20 stycznia 2017 roku Spółka Restata Investments Limited poinformowała, że dokonała zbycia 2.900.000 akcji spółki CFI Holding S.A. i obecnie posiada 8.053.200 akcji zwykłych na okaziciela Spółki CFI Holding S.A. stanowiących 14,99 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawnionych do 8.053.200 akcji głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (14,99% głosów na WZA) (Raport bieżący 5/2017).

W dniu 20 stycznia 2017 roku Pan Zbigniew Roźniata poinformował, że nabył 2.900.000 akcji spółki CFI Holding S.A. i obecnie posiada 2.900.000 akcji zwykłych na okaziciela stanowiących 5,399% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawnionych do 2.900.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (5,399% głosów na WZA) (Raport bieżący 6/2017).

W dniu 27 stycznia 2017 roku Pan Janusz Kalinicki poinformował, że nabył 3.000.000 akcji spółki CFI Holding S.A. i obecnie posiada 3.000.000 akcji zwykłych na okaziciela, stanowiących 5,58% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawnionych do 3.000.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (5,58% głosów na WZA) (Raport bieżący 8/2017).

W dniu 24 lutego Zarząd CFI Holding S.A. otrzymał od Wiceprezesa Zarządu Pana Michała Kawczyńskiego zawiadomienie o zbyciu wszystkich posiadanych akcji Spółki CFI Holding S.A. tj. 196.000 akcji po cenie średniej 0,79 zł za akcję, co daje łącznie wartość transakcji na kwotę 154.380,00 zł. (Raport bieżący 9/2017 oraz 9/2017/kor)

W dniu 13 lipca 2017 roku w całości opłacone wkładami pieniężnymi zostały 2.752.200 Akcji Serii C po jednostkowej cenie emisyjnej 0,50 PLN na podstawie art.431 §2 pkt.1) oraz uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 4 z dnia 28 kwietnia 2017 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii C w drodze subskrypcji prywatnej, związanej z tym zmiany Statutu Spółki, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, dematerializacji akcji nowych emisji serii C oraz wprowadzenia ich do obrotu na rynku regulowanym, o podjęciu której, Emitent informował raportem bieżącym nr 19/2017 z 28 kwietnia 2017 roku. (Raport bieżący 31/2017)

W dniu 31 lipca 2017 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę o zakończeniu subskrypcji akcji zwykłych na okaziciela serii C i przekazał powyższą informację do publicznej wiadomości. W ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej zostały objęte 2.752.200 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,50 zł każda. (Raport bieżący 35/2017)

W dniu 8 września 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 28 232 100 zł oraz o zmianę statutu Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego jest wynikiem objęcia akcji serii C.

Aktualna wysokość i struktura kapitału zakładowego kształtuje się następująco:

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 28 232 100 zł i dzieli się na 56 464 200 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda, w tym:

- 1) 27523000 akcji serii A,
- 2) 26189000 akcji serii B,
- 3) 2752200 akcji serii C



---

Aktualna liczba głosów wynosi w kapitale Spółki wynosi 56 464 200. *(Raport bieżący 38/2017)*

W dniu 11 września 2017 roku Zbigniew Roźniata poinformował, że zakupił 2 752 200 akcji serii C spółki CFI Holding S.A. Obecnie akcjonariusz posiada 2 900 000 akcji serii B i 2 752 200 akcji serii C stanowiących łącznie 10,1 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 5.652.200 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (10,1 % głosów na WZA). *(Raport bieżący 39/2017)*

W dniu 16 września 2017 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę o zakończeniu subskrypcji akcji zwykłych na okaziciela serii D, wyemitowanych na podstawie uchwały nr 5 z dnia 28 kwietnia 2017 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii D w drodze subskrypcji prywatnej, związanej z tym zmiany Statutu Spółki, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, dematerializacji nowych akcji emisji serii D oraz wprowadzenia ich do obrotu na rynku regulowanym, o której powzięciu Emitent informował raportem bieżącym nr 19/2017 z dnia 28.04.2017 roku. W związku z powyższym Emitent przekazał do publicznej wiadomości informację dotyczącą zakończenia subskrypcji akcji zwykłych na okaziciela serii D w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. W ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej zostały objęte 60.000.800 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,50 złotych każda. *(Raport bieżący 40/2017 i Raport bieżący 40/2017-korekta)*

W dniu 20 listopada 2017 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 58.232.500 zł oraz o zmianę statutu Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego jest wynikiem objęcia akcji serii D.

Aktualna wysokość i struktura kapitału zakładowego kształtuje się następująco:

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 58.232.500 zł i dzieli się na: 116.465.000 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda, w tym:

- 1) 27.523.000 akcji serii A;
- 2) 26.189.000 akcji serii B
- 3) 2.752.200 akcji serii C
- 4) 60.000.800 akcji serii D

Aktualna liczba głosów wynosi w kapitale Spółki wynosi 116.465.000. *(Raport bieżący 45/2017)*

W dniu 23 listopada 2017 roku Zarząd CFI Holding S.A. poinformował, że otrzymał następujące informację od poszczególnych akcjonariuszy:

- Zbigniewa Roźniaty poinformował o nabyciu 2 500 000 akcji serii D spółki CFI Holding S.A. Obecnie akcjonariusz posiada 2 900 000 akcji serii B i 2 752 200 akcji serii C oraz 2 500 000 akcji serii D stanowiących łącznie ok. 7% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 8.152.200 głosów na WZA (7% głosów na Walnym Zgromadzeniu). Spółka Progress Invest Limited z siedzibą na Gibraltarze (spółka zależna od Zbigniewa Roźniaty) w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego objęła 28.000.000 akcji serii D co stanowi 24,04 % udziału w kapitale zakładowym spółki i 24,04 % głosów na walnym zgromadzeniu. Zatem łącznie ze Spółką Progres Invest Limited akcjonariusz posiada łącznie prawo do 31,4% głosów na WZA spółki. *(Raport bieżący 48/2017)*
- Spółki Polaris sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi poinformowała, że nabyła 26 000 000 akcji serii D spółki CFI Holding S.A. i obecnie posiada 26.000.000 akcji serii D stanowiących łącznie ok 22,32 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do ok 22,32 % głosów na Walnym Zgromadzeniu. *(Raport bieżący 49/2017)*
- Restata Investments Limited z siedzibą na Gibraltarze poinformowała o zmianie stanu posiadania akcji i posiada obecnie 8.053.200 zł akcji serii B oraz 3.500.800 akcji serii D, co stanowi łącznie 11.554.000 akcji i łącznie daje prawo do wykonywania 9,92 % głosów na WZA CFI Holding S.A. i stanowi 9,92 % udziału w kapitale zakładowym. *(Raport bieżący 51/2017)*
- Pawła Kopania poinformował o zmianie stanu posiadania akcji i obecnie akcjonariusz posiada 3.800.000 sztuk akcji serii B stanowi ok 3,26% głosów na WZA Spółki i ok 3,26 % udziału w kapitale zakładowym. *(Raport bieżący 53/2017)*

W dniu 21 grudnia 2017 roku Zarząd CFI Holding S.A. poinformował, iż podjął uchwałę o otwarciu subskrypcji akcji serii F. Emitent zamierza doprowadzić do znaczącego zmniejszenia zadłużenia Spółki i możliwie największą redukcję zobowiązań, w tym z tytułu umowy sprzedaży udziałów zawartej w dniu 21.12.2014 roku, o której Emitent informował raportem bieżącym nr 74/2014 z dnia 22.12.2014 roku, oraz zwiększeniu kapitału zakładowego Spółki. Jednocześnie Emitent informuje, iż w związku z powyższym Emitent zawarł w dniu 20 grudnia 2017 roku porozumienia z wierzycielami Emitenta w zakresie przedłużenia do dnia 21 czerwca 2018 roku terminu spłaty wierzytelności powstałej z tytułu sprzedaży udziałów w spółce zależnej, o czym Emitent informował RB nr 74/2017 z dnia 22.12.2014 roku. *(Raport bieżący 57/2017)*



---

**Oświadczenie Zarządu**

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że:

Firma audytorska, dokonująca badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- emitent posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską;

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą jednostki dominującej uchwałą w sprawie wyboru firmy audytorskiej. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

**Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 kwietnia 2018 roku.

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nr noty objaśniającej	Stan na 31-12-2016	Stan na 31-12-2017
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>1 184 641</b>	<b>1 313 598</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	Nota 2	227 680	248 142
Nieruchomości inwestycyjne	Nota 4	622 249	694 836
Wartość firmy	Nota 7	312 154	312 154
Pozostałe wartości niematerialne	Nota 5	601	490
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	Nota 8	3 295	4 434
Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		11	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Nota 9	-	-
Pożyczki udzielone	Nota 15	8 225	13 237
Inne aktywa finansowe	Nota 10	2 363	22 819
Należności długoterminowe	Nota 12	-	10 800
Rozliczenia międzyokresowe	Nota 13	20	163
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Nota 26	8 043	6 525
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>144 134</b>	<b>115 710</b>
Zapasy	Nota 11	14 766	16 515
Należności handlowe	Nota 12	15 499	13 431
Pozostałe należności krótkoterminowe	Nota 12	12 744	10 194
Rozliczenia międzyokresowe	Nota 13	1 232	1 053
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Nota 10	60 803	58 440
Pożyczki udzielone	Nota 15	8 715	9 618
Rozliczenie kontraktów	Nota 16	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Nota 17	19 975	6 459
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	10 400	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 328 774</b>	<b>1 429 308</b>

	Nr noty objaśniającej	Stan na 31-12-2016	Stan na 31-12-2017
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>		<b>131 125</b>	<b>217 040</b>
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		119 400	206 303
Kapitał zakładowy	Nota 18	26 856	58 233
Pozostałe kapitały	Nota 19	50 913	117 160
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		-1 705	-1 705
Zyski zatrzymane	Nota 20	-22 906	-22 908
Wynik finansowy okresu	-	66 243	55 523
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	Nota 21	11 725	10 737
<b>Zobowiązania docelowo przeznaczone na kapitał</b>		<b>800 000</b>	<b>798 250</b>
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>		<b>321 090</b>	<b>349 735</b>
Kredyty i pożyczki	Nota 23	197 914	214 717
Zobowiązania handlowe	Nota 22	-	-
Zobowiązania finansowe	Nota 3	245	1 520
Pozostałe zobowiązania	Nota 22	6 797	6 045
Zobowiązania z tytułu partycypacji	Nota 24	26 549	26 836
Zobowiązania z tytułu kaucji	Nota 25	5 066	4 979
Rezerwa na odroczone podatki dochodowy	Nota 26	83 459	95 573
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Nota 27	16	17
Rezerwy na zobowiązania	Nota 27	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	Nota 27	1 043	46
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>76 560</b>	<b>64 283</b>
Kredyty i pożyczki	Nota 23	21 423	30 824
Zobowiązania finansowe	Nota 3	1 321	1 769
Zobowiązania handlowe	Nota 22	12 177	14 705
Zobowiązania budżetowe	Nota 22	2 607	2 128
Zobowiązania krótkoterminowe inne	Nota 22	33 789	10 728
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Nota 27	8	8
Rezerwy na zobowiązania	Nota 27	2 294	-
Rozliczenie kontraktów długoterminowych	Nota 16	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	Nota 27	2 941	4 121
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 328 774</b>	<b>1 429 308</b>
Wartość księgową na akcję ( w zł)		2,44	1,86

## SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Za okres 01.01.2016 - 31.12.2016	Za okres 01.01.2017 - 31.12.2017
<b>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>113 411</b>	<b>134 965</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	100 012	113 530
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	13 860	22 393
Zmiana stanu produktów	-461	- 958
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>78 236</b>	<b>102 799</b>
1. Amortyzacja	3 595	4 558
2. Zużycie materiałów i energii	23 191	26 127
3. Usługi obce	19 267	23 524
4. Podatki i opłaty	3 273	3 262
5. Wynagrodzenia	14 883	20 631
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 008	1 514
7. Pozostałe koszty rodzajowe	1 066	2 009
8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	11 953	21 173
<b>Zysk (strata) na sprzedaży</b>	<b>35 175</b>	<b>32 166</b>
Pozostałe przychody operacyjne	77 095	57 527
Pozostałe koszty operacyjne	16 296	16 489
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>95 974</b>	<b>73 204</b>
Przychody finansowe	3 461	5 738
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
Koszty finansowe	15 806	11 485
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach wycenianych metoda praw własności	-	-
Odpis wartości firmy	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>83 629</b>	<b>67 457</b>
Podatek dochodowy	49	161
Podatek odroczony	17 549	12 760
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>66 031</b>	<b>54 536</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>66 031</b>	<b>54 536</b>
Zysk (strata) netto akcjonariuszy mniejszościowych	-212	-987
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	66 243	55 523
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	53 712 000	61 670 761
Średnia ważona rozwodniona ilość akcji zwykłych	53 712 000	145 004 094
<b>Działalność kontynuowana:</b>		
Zysk na 1 akcję zwykłą (zł)	1,23	0,90
Rozwodniony zysk na 1 akcję (zł)	1,23	0,38
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana:</b>		
Zysk na 1 akcję zwykłą (zł)	1,23	0,90
Rozwodniony zysk na 1 akcję (zł)	1,23	0,38

	Za okres 01.01.2016 - 31.12.2016	Za okres 01.01.2017 - 31.12.2017
<b>Wynik netto</b>	<b>66 031</b>	<b>54 536</b>
Wycena aktywów finansowych	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>66 031</b>	<b>54 536</b>
Przypadające:		
Akcjonariuszom podmiotu dominującego	66 243	55 523
Akcjonariuszom niekontrolującym	-212	-987

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres 01.01.2016 - 31.12.2016	Za okres 01.01.2017 - 31.12.2017
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>83 629</b>	<b>67 456</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-47 142</b>	<b>-31 648</b>
1. Udział w zyskach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
2. Amortyzacja	3 595	4 558
3. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	12	-
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	7 394	6 824
5. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-54 906	-41 047
6. Zmiana stanu rezerw	-661	-2 264
7. Zmiana stanu zapasów	46	1 411
8. Zmiana stanu należności	15 631	1 364
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-17 864	-15
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-387	343
11. Inne korekty	-	-
<b>III. Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>36 487</b>	<b>35 787</b>
IV. Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-17	-161
<b>V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (III+IV)</b>	<b>36 470</b>	<b>35 601</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>175 523</b>	<b>14 920</b>
Wpływ ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	12	56
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	929	111
Wpływ ze zbycia aktywów finansowych	46 400	2 419
Wpływ ze zbycia papierów wartościowych	-	-
Wpływ z tytułu dywidendy i udziałów w zyskach	-	-
Wpływ z tytułu spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	-	4 400
Wpływ z tytułu odsetek	1 811	-
Inne wpływy z aktywów finansowych	123 910	-
Inne wpływy inwestycyjne	2 462	7 934
<b>II. Wydatki</b>	<b>208 273</b>	<b>90 999</b>
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	5 300	10 067
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	53 585	48 931
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	116 522	31 790
Wydatki na nabycie papierów wartościowych	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	32 865	211
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>	<b>-32 750</b>	<b>- 76 079</b>



	Za okres 01.01.2016 - 31.12.2016	Za okres 01.01.2017 - 31.12.2017
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>40 525</b>	<b>61 560</b>
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	10 000	8 126
Kredyty i pożyczki	30 525	47 495
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	5 719
Inne wpływy finansowe	-	220
<b>II. Wydatki</b>	<b>28 449</b>	<b>34 597</b>
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
Splaty kredytów i pożyczek	20 253	24 863
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	11
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	655	892
Odsetki	7 541	8 635
Inne wydatki finansowe	-	197
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)</b>	<b>12 076</b>	<b>26 962</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.V.+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>15 796</b>	<b>-13 516</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>15 796</b>	<b>-13 516</b>
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>4 178</b>	<b>19 975</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)</b>	<b>19 975</b>	<b>6 459</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	1 056	2 050

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Niewniesione wkłady na kapitał	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny jednostki dominującej ogółem	Kapitał akcjonariuszy niekontrolują cych
<b>dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2016</b>							
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2016</b>	<b>26 856</b>	<b>-1 705</b>	<b>24 442</b>	<b>-22 906</b>	<b>26 469</b>	<b>53 156</b>	<b>9 149</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>26 856</b>	<b>-1 705</b>	<b>24 442</b>	<b>-22 906</b>	<b>26 469</b>	<b>53 156</b>	<b>9 149</b>
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-
Korekta wyniku z tyt. zmiany zasad rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-	-	-
Podział zysku netto	-	-	<b>26 471</b>	-	<b>-26 469</b>	<b>2</b>	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	66 243	<b>66 243</b>	2 576
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2016</b>	<b>26 856</b>	<b>-1 705</b>	<b>50 913</b>	<b>-22 906</b>	<b>66 243</b>	<b>119 400</b>	<b>11 725</b>
<b>dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2017</b>							
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2017</b>	<b>26 856</b>	<b>-1 705</b>	<b>50 913</b>	<b>-22 906</b>	<b>66 243</b>	<b>119 401</b>	<b>11 725</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów	-	-	4	-	-	4	-
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>26 856</b>	<b>-1 705</b>	<b>50 917</b>	<b>-22 906</b>	<b>66 243</b>	<b>119 405</b>	<b>11 725</b>
Emisja akcji	31376	-	-	-	-	31 376	-
Korekta wyniku z tyt. zmiany zasad rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-	-	-
Podział zysku netto	-	-	<b>66 243</b>	-	<b>-66 243</b>	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	55 523	55 523	-987
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2017</b>	<b>58 232</b>	<b>-1 705</b>	<b>117 160</b>	<b>-22 906</b>	<b>55 523</b>	<b>206 304</b>	<b>10 738</b>

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ROCZNEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1.01.2017 DO 31.12.2017 ROKU****I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami:

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki CFI Holding S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 757– dalej „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe zostało przedstawione w złotych, a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach zł.

Skonsolidowany rachunek dochodów całkowitych sporządzono w wariantcie porównawczym.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2017 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017:

- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

- Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

- i. uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
- ii. ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku:

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- b) MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

- c) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

- d) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z klientami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

- i. dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
- ii. ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
- iii. ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)

Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawiłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

- e) Zmiany dotyczące MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:

- 
- I. stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),
  - II. tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”).

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „saldo pozycji odroczonej”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczonej”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczonej”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonej” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku  
MSSF 17 zastępuje MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe. MSSF 17 wprowadza jednolite zasady ujmowania i wyceny umów ubezpieczenia i reasekuracji według ich wartości bieżącej. MSSF 17 wymaga, aby umowy ubezpieczenia były ujmowane w oparciu o bieżące szacunki i założenia, które odzwierciedlają oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne oraz niepewności z nimi związane. Przychody z tytułu umowy ubezpieczenia (umowna marża) są rozpoznawane wraz ze świadczeniem usługi objętej umową ubezpieczenia przez okres objęty ubezpieczeniem.

Zmiany w szacunkach dotyczących przyszłych przepływów pomiędzy datami bilansowymi ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku lub jako korekta oczekiwanej marży umownej w zależności od charakteru zmiany oraz przyczyny jej wystąpienia. Jednostka ma wybór w jaki sposób rozpoznawać niektóre zmiany w stopie dyskontowej: w sprawozdaniu z wyniku lub w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres.

Wcześniejsze zastosowanie MSSF 17 jest możliwe pod warunkiem wdrożenia MSSF 9 oraz MSSF 15.

Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

KIMS F 23 Niepewność interpretacji dotyczących podatku dochodowego - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku  
Interpretacja wyjaśnia jak odzwierciedlić w sprawozdaniu finansowym niepewność związaną z ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy sytuacji gdy ujęcie danej transakcji lub okoliczności w prawie podatkowym jest niejasne lub sytuacji gdy jednostka nie jest pewna czy organy podatkowe zaakceptują podejście jednostki lub jej interpretację prawa podatkowego.

Zmiany do MSR 28, „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowane w dniu 12 października 2017 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019)

Celem zmiany jest wskazanie w jaki sposób wycenić udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach. Dodano paragraf 14A w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9, w tym wymogi dotyczące utraty wartości, do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które stanowią część inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, ale do których metoda praw własności nie jest stosowana. Skreślono paragraf 41 ponieważ Rada uznała, że powtórzyła w nim wymogi zawarte w MSSF 9 i wprowadziła zamieszanie w rachunkowości w odniesieniu do długoterminowych udziałów.

Poprawki do MSSF (2015-2017) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

- Zmiana do MSSF 3 *Połączenia jednostek* MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne* Precyzuje, co następuje:
  - a) jednostka dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, gdy uzyskuje nad nim kontrolę.
  - b) jednostka nie dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, jeśli zmiana udziału we wspólnej działalności powoduje powstanie współkontroli lub jej utrzymanie.
- Zmiana do MSR 12 *Podatek dochodowy* Precyzuje, iż konsekwencje podatkowe wypłaty dywidend są ujmowane w taki sam sposób jak innych transakcji.
- Zmiana do MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego* Precyzuje, iż jednostka traktuje jako część finansowania zewnętrznego o ogólnym charakterze każde finansowanie związane z wytworzeniem aktywa, kiedy aktywo to jest gotowe do użytkowania lub sprzedaży.

Zmiany dotyczące MSR 19 Świadczenia pracownicze - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Zmiana ta wymaga, aby w przypadku zmian, ograniczeń lub rozliczenia programu określonych świadczeń jednostka:

- przyjmowała aktualne założenia w celu ustalenia kosztów bieżącego zatrudnienia oraz wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń dotyczącego pozostałego okresu,
- ujmowała w wyniku, jako „koszty przeszłego zatrudnienia” lub „zyski lub straty” z tytułu rozliczenia programu, kwoty wynikające z wyceny wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń, przed i po zmianie, przy obecnych założeniach i wartości godziwej aktywów programu na dzień dokonania zmiany, w tym także zmianę nadwyżki nierozpoznanej.”

Zarząd jednostki dominującej dokonał oceny wpływu wprowadzenia MSSF 9 na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę w odniesieniu do poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą, w odniesieniu do wszystkich pozycji wycenianych w wartości godziwej na podstawie obecnie stosowanych zasad, wejście w życie MSSF 9 nie zmieni metod ich wyceny ani sposobu prezentacji. Dotyczy to na przykład akcji notowanych na aktywnych rynkach, wycenianych obecnie w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Należności handlowe, pożyczki, weksle oraz zobowiązania handlowe, z tytułu leasingu finansowego i wyemitowanych obligacji wyceniane są, w myśl obowiązujących zasad, w zamortyzowanym koszcie. Powyższe, jak również stosowana polityka rachunkowości w odniesieniu do szacowania odpisów aktualizujących wartość należności, powodują, że w ocenie Zarządu pozycje te nie ulegną istotnej zmianie po zastosowaniu przepisów nowego standardu.

Zarząd dokonał analizy wpływu MSSF 9 na dane finansowe Grupy i uznaje, że MSSF 9 pozostaje bez wpływu na zasady opisane w polityce rachunkowości Grupy i prezentację danych w sprawozdaniu finansowym.



**II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Poprzednie sprawozdania finansowe Emitenta i Grupy były sporządzane przy założeniu kontynuowania działalności i przedstawiane dane są porównywalne.

**III. Stosowane zasady (polityka) rachunkowości i metody wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów.**

CFI HOLDING S.A., jako podmiot dominujący, sporządza sprawozdanie skonsolidowane dla całej Grupy Kapitałowej. Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej [www.cfiholding.pl](http://www.cfiholding.pl)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 – 31.12.2017 roku zostało sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE).

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej. Zasady te stosowane były w prezentowanych okresach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej.

**Podstawa sporządzenia**

Sprawozdania roczne zawiera sprawozdania finansowe wszystkich jednostek zależnych, kontrolowanych w sposób bezpośredni lub pośredni przez Emitenta. Kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności. Wszystkie jednostki grupy kapitałowej stosują jednolite zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz związanymi z nimi interpretacjami w formie rozporządzeń. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego za wyjątkiem instrumentów finansowych oraz nieruchomości inwestycyjnych wycenionych w wartości godziwej.

Część spółek z Grupy Kapitałowej prowadzi swoje księgi rachunkowe zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości określonymi przez ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF. Sprawozdania jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej.

**Transakcje w walucie obcej i wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych, o ile nie wskazano inaczej. Złoty (PLN) jest walutą funkcjonalną wszystkich Spółek w Grupie Kapitałowej.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w innej walucie niż złoty polski są przeliczane według kursu średniego NBP. Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia ujmowane są łącznie w przychodach lub kosztach finansowych.

**Wartości niematerialne**

Jako składniki wartości niematerialnych Grupa Kapitałowa ujmuje składniki, które są możliwe do zidentyfikowania (można je wydzielić lub sprzedać), są kontrolowane przez jednostkę oraz istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że przyniosą jednostce korzyści ekonomiczne.

Wartości niematerialne wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy umorzeniowe. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości nie wystąpiły.

Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego, w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne. Średni okres amortyzacji w odniesieniu do wartości niematerialnych wynosi 10 lat.

Na dzień bilansowy Grupa każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

**Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo począwszy od następnego miesiąca, w którym nastąpiło przekazanie środka trwałego do użytkowania, w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

- Budynki – 0,75 %- 5%
- Urządzenia techniczne i maszyny – 5% - 20%
- Środki transportu – 15% - 50%
- Pozostałe środki trwałe – 6% - 20%

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Aktywa trwałe będące przedmiotem leasingu finansowego zostały wykazane w bilansie na równi z pozostałymi składnikami majątku trwałego i podlegają umorzeniu według takich samych zasad. Jeśli istnieje pewność, że leasingobiorca nie skorzysta z przysługującego mu prawa do nabycia przedmiotu leasingu po zakończeniu okresu leasingu, okres amortyzacji równy jest okresowi trwania umowy leasingowej.

Wartość początkowa aktywów trwałych będących przedmiotem leasingu finansowego oraz korespondujących z nimi zobowiązań zostały ustalone w kwocie równej zdyskontowanej wartości przyszłych opłat leasingowych. Oznacza to, że wszystkie opłaty przygotowawcze, prowizje oraz opłata końcowa zwiększają wartość początkową środka trwałego.

Zyski i straty wynikłe ze sprzedaży lub likwidacji są określone jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

**Inwestycje rozpoczęte** dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

Na podstawie Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 40, nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy), które właściciel lub leasingodawca w leasingu finansowym traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest:

1. wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych,
2. przeznaczona do sprzedaży w ramach zwykłej działalności jednostki.

Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki lub nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowywania przeznaczone na sprzedaż ujmowane są w pozycji zapasy.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się w wartości godziwej. Co najmniej na koniec każdego okresu obrachunkowego dokonuje się oszacowania wartości godziwej posiadanych nieruchomości tak, aby wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych odzwierciedlała warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wynik wyceny rozumianej jako różnica pomiędzy wartością netto nieruchomości, a jej wartością z operatu szacunkowego wpływa na zysk/stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana w pozycji rachunku zysków i strat „Pozostałe przychody/koszty operacyjne”.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej nie podlegają amortyzacji.

Przeniesienie aktywów do nieruchomości (reklasyfikacja np. ze środków trwałych lub środków trwałych w budowie) następuje tylko wtedy, gdy zmienia się sposób jej użytkowania przez właściciela, rozpoczęcie użytkowania na podstawie umowy leasingu, zakończenie budowy, zakończenie procesu dostosowywania.

Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela – Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części „Rzeczowe aktywa trwałe” aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

Grunty kwalifikowane jako inwestycje nie podlegają odpisowi i są wycenione według cen rynkowych.

### Przeniesienie inwestycji w nieruchomości do aktywów trwałych i zapasów lub z zapasów do nieruchomości.

W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. W przypadku

przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

#### Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

#### Inwestycje

##### Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

Inwestycje w jednostkach zależnych, w jednostkach współzależnych, oraz w jednostkach stowarzyszonych i inne inwestycje długoterminowe są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Trwała utrata wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych jest szacowana na każdy dzień bilansowy. Wartość bilansowa takich aktywów jest każdorazowo poddawana przeglądowi w celu stwierdzenia, czy nie przekracza ona wartości przyszłych korzyści ekonomicznych. W przypadku, gdy wartość bilansowa przekracza wartość przewidywanych korzyści ekonomicznych, obniża się ją do ceny sprzedaży netto. Skutki obniżenia wartości inwestycji zalicza się do kosztów finansowych. Wzrost wartości danej inwestycji bezpośrednio wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

##### Inne inwestycje długoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe z wyłączeniem aktywów finansowych, wyceniane się według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, a długoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek w wartości godziwej określonej w inny sposób.

#### Aktywa finansowe

Ujęcie instrumentów finansowych oraz ich wycena bilansowa zależna jest od zaklasyfikowania do odpowiedniej kategorii:

- aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, dla których istnieje aktywny rynek (są to między innymi akcje, obligacje, kontrakty forward, futures, opcje, swapy).  
Instrumenty te są z założenia przeznaczone do obrotu. Na moment ujęcia wyceniane są w wartości godziwej. Koszty transakcyjne związane z nabyciem danego aktywa odnoszone są w wynik bieżącego okresu. Zrealizowane i niezrealizowane zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych według wartości godziwej, wykazuje się w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały.
- udzielone pożyczki i należności są to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku, inne niż aktywa finansowe które jednostka zamierza sprzedać natychmiast lub w bliskim okresie, aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży, aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności.  
Pożyczki i należności wycenia się według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Odsetki naliczone efektywną stopą procentową powiększają przychody finansowe. Jeśli istnieją obiektywne dowody, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości należy dokonać odpisu aktualizującego. Kwota odpisu równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów, a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych.
- aktywa finansowe (inwestycje) utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi z ustalonymi płatnościami, oraz ustalonym terminem wymagalności, względem, których jednostka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać je do terminu wymagalności.  
Na dzień bilansowy wycenia się je w zamortyzowanym koszcie z wykorzystaniem efektywnej stopy zwrotu. Odsetki naliczone efektywną stopą procentową powiększają przychody finansowe. Jeśli istnieją obiektywne dowody, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości należy dokonać odpisu aktualizującego. Kwota odpisu równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów, a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych.
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, wyceniane w wartości godziwej lub w cenie nabycia, jeśli nie jest możliwe ustalenie w wiarygodny sposób wartości godziwej.  
Zmiany wartości godziwej odnoszone są na kapitał z aktualizacji z wyjątkiem odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych, do momentu wyłączenia składnika aktywów finansowych z bilansu, wyceny aż do momentu sprzedaży składnika aktywów lub rozpoznania utraty wartości. Odsetki rozliczane efektywną stopą zwrotu oraz dywidendy z tego typu inwestycji w momencie uzyskania prawa do ich otrzymania odnoszone w przychody okresu.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość

godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych.

#### Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, która jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych, w kwocie nie mniejszej nie wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczona do kosztów finansowych,
- w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

#### Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Koszty wytworzenia produktów gotowych i produktów w toku produkcji obejmują koszty bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadniona część pośrednich kosztów produkcji, ustalona przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Nieruchomości (grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntów) nabyte w celu prowadzenia inwestycji deweloperskiej lub budowlanej są prezentowane w zapasach w pozycji produkcja w toku.

#### Należności z tytułu dostaw i usług

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

W przypadku gdy, wartość pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

#### Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej, z tym że wartość środków na rachunkach bankowych obejmuje także skapitalizowane, dopisane do stanu środków na rachunku bankowym, odsetki.

#### Rozliczenia międzyokresowe

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych, w celu prawidłowej prezentacji wyników Grupy za okres obrachunkowy. Jest to zgodne z zasadą współmierności przychodów i kosztów.

Do biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się wartość prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz Grupy Kapitałowej przez kontrahentów, a kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny;
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, których kwotę można oszacować mimo, że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana.

#### Kapitały własne

Kapitał własny to aktywa netto pomniejszone o zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami statutu.

**Rezerwy**

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Jeśli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest pewne, że zwrot ten faktycznie nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazywane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

Rezerwy na świadczenia emerytalne zostały oszacowane metodami aktuarialnymi.

**Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu**

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu lub pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe, z wyjątkiem pozycji zabezpieczanych, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeliczania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

**Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług obejmują stan wszystkich zobowiązań związanych z zakupem dla działalności operacyjnej materiałów towarów i usług, w tym robót pochodzących zarówno z dostaw krajowych, jak i zagranicznych.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty.

Pozostałe zobowiązania obejmują w szczególności:

- zobowiązania Grupy wobec budżetu państwa z tytułu podatku dochodowego zarówno od osób prawnych jak i fizycznych.
- zobowiązania z tytułu podatku VAT,
- zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych w tym także Funduszu Pracy oraz Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych,

Pozostałe zobowiązania wykazane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu leasingu finansowego. Na dzień rozpoczęcia okresu leasingu, spółki ujmują leasing finansowy w bilansie jako aktywa i zobowiązania w kwotach równych wartości godziwej przedmiotu ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu lub w kwotach równych wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu, jeżeli jest ona niższa od wartości godziwej. Przy obliczeniu wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, stopą dyskontową jest stopa procentowa leasingu, jeżeli możliwe jest jej ustalenie. W przeciwnym razie stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy zwiększają kwotę wykazywaną jako składnik aktywów.

Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie niespłaconego salda zobowiązania. Koszty finansowe rozlicza się w taki sposób na poszczególne okresy objęte okresem leasingu, aby uzyskać stałą okresową stopę procentową w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe księguje się jako koszty w okresach, w których je poniesiono.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego należy ujmować jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez cały okres leasingu, chyba, że zastosowanie innej systematycznej metody lepiej odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie korzyści czerpanych przez użytkownika. Oznacza to, że całość kosztów, jakie ma ponieść jednostka w czasie trwania umowy leasingu operacyjnego należy rozliczyć systematycznie w czasie.

**Zobowiązania z tytułu partycypacji i kaucji**

Zobowiązania z tytułu partycypacji oraz kaucji obejmują całość zobowiązania spółki wobec najemców, z tytułu wniesionego wkładu i zabezpieczeń na poczet realizacji umowy najmu. W momencie podpisania umowy z najemcą lokalu w ramach funkcjonowania towarzystwa budownictwa społecznego, Grupa zobowiązuje każdego nowego najemcę do wpłaty zwrotnej kaucji oraz kwoty partycypacji w określonej wysokości ustalonej na podstawie krotności wartości odtworzeniowych lokalu. Dla umów podpisanych po dniu 11.09.2004r. (ustawa z dnia 27.08.2004 DZ.U. 213) wartość partycypacji stanowi zawsze taki sam procent wartości odtworzeniowej lokalu określonej na podstawie ww. wskaźnika. Dla umów podpisanych przez dniem 11.09.2004 wartość partycypacji stanowi równowartość wpłaconych środków.



Zobowiązania z w/w tytułów ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty. Różnica w wartości zwracanych kaucji i partycypacji wynikająca z waloryzacji traktowana jest jako koszt kapitału pozyskanego na budowę nieruchomości w systemie TBS i odnoszona jest w pozostałe przychody lub koszty finansowe.

#### **Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia środków trwałych i wyrobów gotowych. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

#### **Trwała utrata wartości aktywów**

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

#### **Przychody**

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją, które można wiarygodnie wycenić.

#### **Przychody ze sprzedaży usług**

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji, jeżeli kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług budowlanych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

W tej pozycji ujmowane są również przychody z tytułu czynszów osiągniętych z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych.

#### **Przychody z tytułu działalności deweloperskiej**

Grupa kapitałowa ujmuje przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z MSR 18 i rozpoznaje przychody w momencie przeniesienia wszystkich praw i korzyści związanych z nieruchomością na nabywcę, co z reguły pokrywa się z datą podpisania aktu notarialnego. Do tego momentu poniesione nakłady są prezentowane jako produkcja w toku, natomiast otrzymane zaliczki jako rozliczenia międzyokresowe przychodów

#### **Rozliczanie kontraktów długoterminowych**

Grupa realizuje długoterminowe kontrakty budowlane, których charakterystyczną cechą jest fakturowanie częściowe. Jednostka uznaje, że częściowe płatności i zaliczki otrzymane od zamawiającego nie odzwierciedlają rzeczywistego stanu wykonania prac, dlatego nie ujmuje się wyników częściowych powstałych w wyniku fakturowania częściowego.

Do rozliczenia długoterminowych kontraktów budowlanych w Grupie stosuje się zapisy wynikające z MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”. Jeżeli wynik na transakcji można wycenić w wiarygodny sposób, przyjmuje się wycenę metodą stopnia zaawansowania. Miarą stopnia zaawansowania jest relacja poniesionych rzeczywistych kosztów do ogółu kosztów planowanych.

W przypadku braku możliwości wiarygodnego oszacowania wyniku umowy przychody ujmuje się wyłącznie w wysokości poniesionych kosztów, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania a koszty ujmuje się w okresie ich poniesienia (nie występuje produkcja w toku).

Jednostki Grupy na koniec każdego okresu sprawozdawczego dokonują szacunków wyniku na każdym zleceniu. W przypadku możliwości wystąpienia straty na zleceniu (przewidywane koszty przekroczą przewidywane przychody), jest ona niezwłocznie ujmowana w rachunku zysków i strat.

Wysokość straty określa się niezależnie od: faktu rozpoczęcia prac wynikających z umowy, stanu zaawansowania prac wynikających z umowy oraz wysokości przewidywanych zysków z tytułu innych umów, które nie są pojedynczymi umowami w rozumieniu paragraf 9 MSR 11.

W przypadku, gdy powyższe metody nie są w stanie przedstawić w sposób kompletny i wiarygodny specyfiki kontraktu długoterminowego jednostka może ustalić inny sposób rozliczenia umowy o usługi budowlane.

#### **Przychody z tytułu odsetek**

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

#### **Dywidendy**

Dywidendy na rzecz akcjonariuszy ujmuje się jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie do momentu wypłaty.

#### **Dotacje i subwencje**



Dotacje i subwencje są ujmowane według wartości godziwej w sytuacji, gdy istnieje wystarczająca pewność, iż dotacja zostanie otrzymana oraz spełnione zostaną wszystkie warunki związane z uzyskaniem dotacji. Jeżeli dotacja lub subwencja dotyczy pozycji kosztowej, wówczas jest ona odraczana w bilansie i systematycznie ujmowana w pozycji przychodów w sposób zapewniający współmierność z kosztami, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować. Jeżeli dotacja lub subwencja ma na celu sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środka trwałego, wówczas jest ona odraczana w bilansie i uznawana jako przychód przez okres amortyzacji środka trwałego.

**Podatek bieżący**

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych.

Podatek wykazany w rachunku zysków i strat to podatek bieżący obciążający wynik okresu sprawozdawczego Grupy oraz część odroczonego, stanowiąca zmianę stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie.

**Odroczony podatek dochodowy**

W odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych ujmuje się składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości, do której jest prawdopodobieństwo, iż w latach następnych osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania. Ze względu na to, że aktywa będą potrącane w przyszłości, bierze się taką stawkę podatku, jaka prawdopodobnie będzie obowiązywać w latach następnych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika z tytułu odroczonego podatku.

Rezerwę na odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych tworzy się na dodatnie różnice przejściowe między wartością bilansową i podatkową aktywów i pasywów, tj. różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Ze względu na to, że rezerwa będzie realizowana w przyszłości, bierze się taką stawkę podatku, jaka prawdopodobnie będzie obowiązywać w latach następnych.

**Rozpoznawanie kosztów**

Spółka rozpoznaje koszty w wysokości uprawdopodobnionych zmniejszeń korzyści ekonomicznych w okresie sprawozdawczym, jeżeli można w sposób wiarygodny określić ich wartość.

**Pomiar wyniku finansowego**

Wynik finansowy Spółki w okresie obrotowym obejmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, zgodnie z przedstawionymi wyżej zasadami, pozostałe przychody i koszty operacyjne, wynik na operacjach finansowych oraz opodatkowanie.

**Zasady konsolidacji**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono, stosując jednolite zasady rachunkowości w odniesieniu do podobnych transakcji oraz innych zdarzeń następujących w zbliżonych okolicznościach.

**Podstawa konsolidacji**

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca łączy swoje sprawozdanie finansowe ze sprawozdaniami spółek zależnych poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów.

Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty pomiędzy podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym.

W celu zapewnienia prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacji finansowych na temat Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą, dokonuje się:

- ❖ wyłączenia wartości bilansowej inwestycji jednostki dominującej, w jednostce zależnej oraz tej części kapitału własnego spółki zależnej, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej,
- ❖ określenia udziałów mniejszości w zysku lub stracie netto jednostki zależnej za dany okres sprawozdawczy.

Udziały mniejszości w aktywach netto obejmują:

- ❖ wartość udziałów mniejszości z dnia pierwotnego połączenia,
- ❖ zmiany w kapitale własnym przypadające na udziały mniejszości począwszy od dnia połączenia.

Udział właścicieli mniejszościowych jest wykazywany w odpowiedniej proporcji wartości godziwej aktywów i kapitałów. W kolejnych okresach straty przypadające właścicielom mniejszościowym powyżej wartości ich udziałów pomniejszają kapitały jednostki dominującej.

Wyniki finansowe jednostek nabytych lub sprzedanych w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu odpowiednio ich nabycia lub zbycia.

W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez jednostkę z zasadami stosowanymi przez podmiot dominujący.

#### **Ważne oszacowania i osądy**

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań, co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Mimo, że przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych.

#### *Rezerwy na naprawy gwarancyjne*

Spółka tworzy rezerwy na przyszłe zobowiązania, których termin wymagalności albo kwota nie są pewne. Wykonanie usług budowlanych wiąże się z koniecznością udzielenia gwarancji. Wysokość rezerwy ustalana jest na podstawie danych historycznych dotyczących napraw gwarancyjnych na obiektach realizowanych wcześniej.

#### *Nieruchomości inwestycyjne*

Nieruchomości inwestycyjne na dzień bilansowy są wyceniane w wartości godziwej odzwierciedlającej warunki rynkowe. Wartość godziwa ustalana jest na podstawie bieżących wycen realizowanych przez niezależnych rzeczoznawców, jak i wykwalifikowany personel Jednostki, co ma zminimalizować ryzyko stosowania błędnych szacunków i zapewnić rzetelność i prawidłowość wyceny posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych miało miejsce w każdym z prezentowanych okresowych.

#### *Zobowiązania z tytułu partycypacji i kaucji*

Zobowiązania z tytułu partycypacji i kaucji wynikające z podpisanych umów najmu z lokatorami Towarzystwa Budownictwa Społecznego są traktowane przez Grupę w całości jako zobowiązania długoterminowe. Zobowiązania z w/w tytułów ujmują się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty. Różnica w wartości zwracanych kaucji i partycypacji wynikająca z waloryzacji i traktowana jest jako koszt kapitału pozyskanego na budowę nieruchomości w systemie TBS i odnoszona jest w pozostałe przychody lub koszty finansowe.

#### *Stawki amortyzacyjne*

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

#### *Stawki amortyzacyjne dla środków trwałych użytkowanych na podstawie umowy leasingu finansowego*

Podobnie jak dla własnych środków trwałych wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Nie stosuje się okresów użytkowania równych okresowi trwania umowy. Grupa przyjęła założenie, że aktywa wykorzystywane na podstawie umowy leasingu polegają obowiązkowemu wykupowi, co jest uzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia.

#### *Przychody*

Podstawą do obliczania przychodów ze sprzedaży budowlanej oraz kosztu wytworzenia tych usług są budżety poszczególnych projektów budowlanych oraz poziom ich realizacji na dzień sprawozdawczy, sporządzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy. Budżety podlegają aktualizacji na każdy dzień sprawozdawczy.

W przypadku rozliczania kontraktów budowlanych Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania kosztów i przychodów. Stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości usług do wykonania oraz planowania przyszłych przychodów.

#### *Wartość Firmy*

Podstawą szacunków utraty Wartości Firmy są założenia makroekonomiczne publikowane przez NBP oraz założenia zarządu Grupy dotyczące prognozowanych przychodów, kosztu kapitału, stopy dyskonta, poziomu nakładów. Wartości makroekonomiczne mogą ulegać okresowym zmianom, tym samym powodować zmianę założeń Zarządu.

#### **IV. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny**

Nie wystąpiły

#### **V. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO**

Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EURO w okresach objętych sprawozdaniem finansowym, ustalane przez Narodowy Bank Polski objętych historycznymi danymi finansowymi wynoszą:

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2016 – 31.12.2016	4,3757	4,4240
01.01.2015 – 31.12.2017	4,2447	4,1709

\*) średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

Pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu EUR/PLN, stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski (NBP) na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu obrotowego.

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej zostały przeliczone według średniego kursu EUR/PLN obowiązującego na koniec danego okresu obrotowego, ustalonego przez NBP.

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych z prezentowanego sprawozdania finansowego oraz danych porównywalnych, przeliczonych na EURO:

dane w tys. zł

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016		01.01.2017 - 31.12.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów</b>				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	113 411	26 024	134 965	31 796
Koszty działalności operacyjnej	78236	17 880	102 799	24 218
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	95974	21 933	73 204	17 246
Zysk (strata) brutto	83629	19 112	67 457	15 892
Zysk (strata) netto	66031	15 090	55 523	13 081
Liczba udziałów/akcji w sztukach	53 712 000	53 712 000	116 465 000	116 465 001
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	1,22	0,28	0,48	0,11

<b>Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>				
Aktywa trwałe	1 184 641	268 727	1 313 598	314 944
Aktywa obrotowe	139 925	31 629	115 710	27 742
Kapitał własny	131 125	29 639	217 040	52 037
Kapitał zakładowy	26 856	6 071	58 233	13 962
Zobowiązania docelowo przeznaczone na kapitał	800000	180 832	798 250	191 385
Zobowiązania długoterminowe	321 090	72 579	349 735	83 851
Zobowiązania krótkoterminowe	76 560	17 306	64 283	15 412
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	2,44	0,55	1,86	0,45

<b>Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych</b>				
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	36 470	8 355	35 601	8 387
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-32 750	-7 503	-76 079	-17 923
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej	12 076	2 767	26 962	6 352

**VI. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej i skonsolidowanego zestawienia dochodów całkowitych****NOTA.1. Sprawozdawczość według segmentów działalności**

Wydzielone segmenty :

- **Budownictwo** – obejmuje całą działalność związaną z usługami budowlanymi, sprzętowymi i transportowymi. W ramach tego segmentu grupa wydziela zarówno przychody i koszty operacyjne oraz koszty finansowe, związane z obsługą zadłużenia kredytowego.
- **TBS** – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o.- obejmuje całą działalność związaną z wynajmem lokali i ich utrzymaniem w ramach funkcjonowania towarzystwa budownictwa społecznego. W ramach tego segmentu grupa wydziela zarówno przychody i koszty operacyjne oraz koszty finansowe, związane z obsługą zadłużenia kredytowego zaciągniętego na budowę nieruchomości.
- **Nieruchomości komercyjne** - obejmuje działalność związaną z wynajmem komercyjnych nieruchomości niemieszkalnych. W ramach tego segmentu grupa wydziela zarówno przychody i koszty operacyjne oraz koszty finansowe.
- **Hotele** – obejmuje działalność związaną z wynajmem pokoi hotelowych.
- **Chemikalia** – obejmuje działalność związaną ze sprzedażą nawozów sztucznych, środków ochrony roślin, barwników oraz innych chemikaliów. W ramach tego segmentu grupa wydziela zarówno przychody i koszty operacyjne oraz koszty finansowe, związane z obsługą zadłużenia kredytowego.
- **Rekreacja i ochrona zdrowia** – obejmuje działalność związaną z funkcjonowaniem basenów kąpielowych, saunariów, SPA, siłowni i fitness.
- **Restauracje**- obejmuje działalność związaną z prowadzeniem restauracji „Farina Bianco” oraz „Wall Street” w Łodzi.

Wyniki segmentów za rok 2017 roku przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Działalność kontynuowana							Pozostałe segmenty / korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
	Hotele	Nieruchomości komercyjne	Restauracje	TBS	Chemikalia	Budownictwo	Rekreacji i ochrony zdrowia		
<i>Wynik finansowy segmentów branżowych</i>									
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>73 737</b>	<b>24 825</b>	<b>6 887</b>	<b>8 932</b>	<b>19 134</b>	<b>2 909</b>	<b>6 149</b>	<b>-7 607</b>	<b>134 965</b>
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	73 737	24 825	6 887	8 932	19 134	2 909	6 149	-7 607	134 965
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>42 140</b>	<b>4 034</b>	<b>3 740</b>	<b>5 926</b>	<b>18 608</b>	<b>1 564</b>	<b>7 469</b>	<b>19 318</b>	<b>102 799</b>
<b>Zysk (strata) segmentu</b>	<b>31 598</b>	<b>20 790</b>	<b>3 147</b>	<b>3 006</b>	<b>526</b>	<b>1 344</b>	<b>-1 320</b>	<b>-26 926</b>	<b>32 166</b>
Przychody finansowe				1 317	22	2 172	272	1 955	5 738
Koszty finansowe netto	6 180	2 658		1 196	208	798	31	414	11 485
<b>Zysk (strata)</b>	<b>25 418</b>	<b>18 133</b>	<b>3 147</b>	<b>3 127</b>	<b>340</b>	<b>2 718</b>	<b>-1 080</b>	<b>-25 385</b>	<b>26 419</b>
Pozostałe przychody operacyjne	-	-		-	-	-	-	-	57 527
Pozostałe koszty operacyjne	-	-		-	-	-	-	-	16 489
Odpis wartości firmy	-	-		-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-		-	-	-	-	-	-

## GRUPA KAPITAŁOWA CFI HOLDING S.A.

Skonsolidowany raport roczny sporządzony według MSSF  
Za okres od 1.01.2017 do 31.12.2017 (w tysiącach złotych)

<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>67 457</b>
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	12 921
Wynik mniejszości	-	-	-	-	-	-	-	-	-987
<b>Zysk (strata) netto za okres</b>									<b>55 523</b>

Wyniki segmentów za 2016 rok przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Działalność kontynuowana						Pozostałe segmenty/ korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
	Hotele	Nieruchomości komercyjne	TBS	Chemikalia	Budownictwo	Rekreacji i ochrony zdrowia		
<i>Wynik finansowy segmentów branżowych</i>								
<b>Przychody segmentu ogółem</b>	<b>58 756</b>	<b>29 819</b>	<b>8 964</b>	<b>15 995</b>	<b>2 878</b>	<b>6 132</b>	<b>-9 135</b>	<b>113 411</b>
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	58 756	29 819	8 964	15 995	2 878	6 132	-9 135	113 411
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>29 625</b>	<b>28 067</b>	<b>6 173</b>	<b>15 584</b>	<b>1 373</b>	<b>6 758</b>	<b>-9 344</b>	<b>78 236</b>
<b>Zysk (strata) segmentu</b>	<b>29 131</b>	<b>1 752</b>	<b>2 792</b>	<b>411</b>	<b>1 505</b>	<b>-626</b>	<b>209</b>	<b>35 175</b>
Przychody finansowe	-	-	87	-	-	289	3 085	3 461
Koszty finansowe netto	7 942	245	1 096	367	680	58	5 417	15 806
<b>Zysk (strata)</b>	<b>21 190</b>	<b>1 507</b>	<b>1 782</b>	<b>44</b>	<b>825</b>	<b>-395</b>	<b>-2 122</b>	<b>22 830</b>
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-	-	-	77 095
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	-	-	-	16 296
Odpis wartości firmy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>83 629</b>
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	17 598
Wynik mniejszości	-	-	-	-	-	-	-	-212
<b>Zysk (strata) netto za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66 243</b>

## NOTA.2. Rzeczowe aktywa trwale

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia		Środki Transportu		Pozostałe Środki Trwale		Środki trwałe w budowie	Razem
				w leasingu		w leasingu		w leasingu		
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 1.01.2017 roku</b>	<b>30 516</b>	<b>205 051</b>	<b>10 091</b>	<b>5 147</b>	<b>3 163</b>	<b>-</b>	<b>6 429</b>	<b>-</b>	<b>748</b>	<b>261 145</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>-</b>	<b>110</b>	<b>1 840</b>	<b>1 162</b>	<b>123</b>	<b>-</b>	<b>721</b>	<b>-</b>	<b>66 317</b>	<b>70 272</b>
nabycia środków trwałych	-	-	1 840	1 162	123	-	721	-	64 862	68 706

## GRUPA KAPITAŁOWA CFI HOLDING S.A.

Skonsolidowany raport roczny sporządzony według MSSF  
 Za okres od 1.01.2017 do 31.12.2017 (w tysiącach złotych)

wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	110	-	-	-	-	-	-	108	218
zmiana - przejście na MSR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
zaliczek	-	-	-	-	-	-	-	-	1 348	1 348
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	-	9	14	1 127	162	-	85	-	48 678	50 075
sprzedaż	-	-	7	1 127	82	-	-	-	2 115	3 332
inne zmniejszenie	-	9	7	-	80	-	85	-	1 151	1 332
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-	-	45 411	45 411
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2017 roku</b>	<b>30 516</b>	<b>205 152</b>	<b>11 917</b>	<b>5 181</b>	<b>3 123</b>	<b>-</b>	<b>7 065</b>	<b>-</b>	<b>18 387</b>	<b>281 341</b>
<b>Umorzenie na dzień 1.01.2017</b>	<b>-</b>	<b>15 649</b>	<b>6 106</b>	<b>3 015</b>	<b>2 463</b>	<b>-</b>	<b>2 847</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30 080</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	<b>-</b>	<b>2 226</b>	<b>571</b>	<b>543</b>	<b>264</b>	<b>-</b>	<b>794</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 398</b>
amortyzacji	-	2 226	559	543	264	-	794	-	-	4 385
inne	-	-	13	-	-	-	-	-	-	13
połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	<b>-</b>	<b>75</b>	<b>9</b>	<b>956</b>	<b>151</b>	<b>-</b>	<b>88</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 279</b>
inne zmniejszenie	-	75	2	-	-	-	90	-	-	167
sprzedaż	-	-	7	956	151	-	-	-	-	1 113
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2017 roku</b>	<b>-</b>	<b>17 800</b>	<b>6 669</b>	<b>2 603</b>	<b>2 576</b>	<b>-</b>	<b>3 552</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33 200</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku</b>	<b>30 516</b>	<b>187 352</b>	<b>5 248</b>	<b>2 579</b>	<b>548</b>	<b>-</b>	<b>3 513</b>	<b>-</b>	<b>18 387</b>	<b>248 142</b>

## NOTA.3. Leasing finansowy

Umowy leasingu finansowego na dzień 31.12.2017 oraz pozostałe zobowiązania finansowe:

Leasing	31.12.2016		31.12.2017	
	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne
W okresie 1 roku	445	466	569	592
W okresie od 1 do 5 lat	245	257	566	588
Powyżej 5 lat	-	-	-	-
<b>Minimalne opłaty leasingowe ogółem</b>	<b>691</b>	<b>722</b>	<b>1 135</b>	<b>1 180</b>
Koszty finansowe	x	-	x	-
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:</b>	<b>691</b>	<b>-</b>	<b>1 135</b>	<b>569</b>
krótkoterminowe	445		569	
długoterminowe	245		566	
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>				
długoterminowe			952	
krótkoterminowe	876		1 203	
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>				
Długoterminowe	245		1 520	



Krótkoterminowe		1 321		1 769
-----------------	--	-------	--	-------

**NOTA.4. Nieruchomości inwestycyjne**

Zmiany w stanie nieruchomości przedstawiają się następująco:

	31.12.2016	31.12.2017
<b>Wartość bilansowa na początek roku</b>	<b>527 044</b>	<b>622 249</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>118 254</b>	<b>80 561</b>
- nabycia nieruchomości	35 561	30 361
- aktywowanych późniejszych nakładów	9 383	-
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	73 310	50 200
- inne zwiększenia	-	-
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>23 050</b>	<b>7 973</b>
- zbycia nieruchomości	14 121	1 546
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	-	-
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	8 929	4 178
- inne zmniejszenia	-	2 249
<b>Wartość bilansowa na koniec roku</b>	<b>622 249</b>	<b>694 836</b>

Grupa dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy. Różnice odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Wycenę dokonuje wyspecjalizowany personel jednostki.

Nieruchomości oddane do użytkowania, przynoszące dochód, grupa wycenia metoda dochodową, przyjmując

- maksymalny współczynnik pustostanów zaprezentowany w raportach dostępnych na rynku takich jak Knight Frank, mHipoteczny- w wysokości- max. 10%
- współczynnik kosztów stałych w wysokości 8%
- Ceny średnie najmu w poszczególnych lokalizacjach w oparciu o raporty niezależnych jednostek
- współczynnik dyskonta w wysokości 10%

Pozostałe nieruchomości inwestycyjne, które nie przynoszą dochodów zostają oszacowane metoda porównawczą. Dane wejściowe są to dane ofertowe skorygowane o współczynnik dyskonta.

Na potrzeby sprawozdania finansowego, w celu weryfikacji prawidłowości wycen, wyceny własne zostają skonfrontowane z wycenami niezależnych rzeczoznawców majątkowych przygotowanych na potrzeby kredytowe.

**Wartość kredytów zabezpieczonych na majątku trwałym Grupy Kapitałowej:**

Tytuł zobowiązania / ograniczenia w dysponowaniu	31.12.2016	31.12.2017
- stanowiące zabezpieczenie kredytów i pożyczek własnych	214 975	241 125

**NOTA.5. Pozostałe wartości niematerialne**

Wyszczególnienie	Patenty i	Oprogramowanie	Inne	Razem
------------------	-----------	----------------	------	-------

	licencje	komputerowe		
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 1.01.2017</b>	<b>150</b>	<b>56</b>	<b>690</b>	<b>896</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	2	-	-	2
nabycia środków trwałych	2	-	-	2
zaliczek	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	-	56	-	56
sprzedaż	-	-	-	-
likwidacja	-	56	-	56
<b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2017 roku</b>	<b>152</b>	<b>-</b>	<b>690</b>	<b>842</b>
<b>Umorzenie na dzień 1.01.2017</b>	<b>134</b>	<b>52</b>	<b>109</b>	<b>295</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>	13	-	97	109
amortyzacji	13	-	97	109
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>	-	52	-	52
sprzedaż	-	52	-	52
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2017 roku</b>	<b>147</b>	<b>-</b>	<b>206</b>	<b>352</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>484</b>	<b>490</b>

Na wartościach niematerialnych nie istnieją żadne zabezpieczenia z tytułu zobowiązań. Spółka nie posiadała i nie posiada wartości niematerialnych przeznaczonych do sprzedaży.

**NOTA.6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wyceniane metodą praw własności**

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała inwestycji w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności.

**NOTA.7. Wartość firmy, aktywa przeznaczone do sprzedaży i wspólne ustalenia umowne****7.1 Wartość firmy**

Spółka dominująca na koniec roku obrotowego przeprowadza testy na utratę wartości firmy. Wartość firmy w 2017 roku związana jest z rozliczeniem nabycia:

1. Central Fund of Immovables sp. z o.o.,
2. Chemikolor S.A.

MSR 36 nakazuje jednostce dominującej przeprowadzenie corocznego testu na utratę wartości składników aktywów. Paragraf 10 MSR 36 zobowiązuje jednostkę do bezwzględnego przeprowadzenia ww testu odnosząc go m.in wartości firmy. Ustalenie wartości odzyskiwalnej zostało przeprowadzone na poziomie ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne. W ocenie Zarządu najniższym poziomem na jakim wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze jest każda ze spółek w przejętej grupie.

W ramach testu wycenia się wartość odzyskiwalną aktywa. Wartość odzyskiwalna zdefiniowana jest jako wyższa spośród wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej. Wartość użytkowa zdefiniowana jest jako bieżąca, szacowana wartość przyszłych przepływów pieniężnych, których uzyskania oczekuje się z tytułu dalszego użytkowania składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego przepływy pieniężne. Do celów testów wykorzystano wartość użytkową aktywów, którą oszacowano z pomocą modelu DCF. W tabelach poniżej przedstawiono założenia oraz wyniki testów na utratę wartości powyższego aktywa.

Lp.	Wyszczególnienie	Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	Chemikolor S.A.
1	Okres prognozy	5 lat	5 lat
2	Stopa wzrostu dla CF po okresie projekcji	2,5 %	2,5 %

**Kluczowe założenia zastosowane do obliczenia wartości użytkowej:**

Szacunek wartości użytkowej ośrodka generującego przepływy pieniężne jest wrażliwy na następujące zmienne:

- wolne przepływy pieniężne;
- stopy dyskontowe;
- udział w rynku w okresie prognozowanym.

Wolne przepływy pieniężne – wolne przepływy pieniężne szacowane są na podstawie danych historycznych dotyczących ośrodka generującego przepływy pieniężne oraz prognoz zysku operacyjnego, amortyzacji, nakładów inwestycyjnych, zmiany stanu kapitału obrotowego.

Stopa dyskontowa – stopa dyskontowa odzwierciedla dokonane przez kierownictwo oszacowanie ryzyka typowego dla spółki. Jest to wskaźnik stosowany przez kierownictwo w celu oszacowania efektywności (wyników) operacyjnych oraz przyszłych propozycji inwestycyjnych.

Założenia dotyczące rynku – kierownictwo ocenia, w jaki sposób sytuacja majątkowa i finansowa poszczególnych ośrodków generujących przepływy pieniężne może zmienić się w trakcie okresu budżetowego na tle konkurencji.

Wyszczególnienie	CFI Sp. z o.o.	Chemikolor S.A.	Razem Wartość firmy przyjęta do testowania
<b>Udział w wartości firmy</b>	96%	4%	<b>100%</b>
Wartość firmy przypisana do ośrodka generującego przepływy pieniężne	299 668	12 486	312 154
% utraty wartości firmy	0%	0%	0%
<b>Odpis wartości firmy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Segment</b>	<b>Hotele i nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Chemikalia</b>	<b>x</b>

**7.2 Aktywa przeznaczone do sprzedaży**

Jednostka zależna od CFI Holding S.A. (TBS Nasze Kąty Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi) w dniu 9 grudnia 2016 roku nabyła od spółki R.K.K. Energy Limited z siedzibą na Cyprze za 10,4 mln zł 100% udział w aktywach netto jednostki Markowa Mogiła Wind Farm z siedzibą w Bułgarii. Spółka nabyła udziały w jednostce i tym samym nabyła prawa do realizacji projektu „Markowa Mogiła Park Wiatrowy” o mocy do 60 MW. Wartość bilansowa nabytych udziałów zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym wynosi 10.4 mln zł. Zarząd spółki zależnej od CFI Holding S.A. upłynnił wymienione wyżej aktywo w 2017 roku.

**7.3 Wspólne przedsięwzięcia**

Spółka zależna od CFI Holding S.A tj. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi w 2016 roku rozpoczęła współpracę z Grupą Kapitałową Rank Progress S.A. Na mocy umów Central Fund Of Immovables stał się współwłaścicielem spółki celowej Progress 7 powołanej do realizacji projektu „Marina Park” – osiedle mieszkaniowe we Wrocławiu, w dzielnicy Popowice, w miejscu starego portu miejskiego. W 2017 roku w wyniku zmiany sytuacji na rynku nieruchomości we Wrocławiu, Spółka zależna od CFI Holding S.A. ,wycofała się z inwestycji.

**NOTA.8. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych**

Wyszczególnienie	Food Market Sp. z o.o.	Active Man Sp. z o.o.	IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. z o.o.
Aktywa netto	-690	1 402	2 195
Przychody ze sprzedaży	6 374	68	6 710
Wynik netto	27	13	-281

**NOTA.9. Aktywa finansowe**

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26 361	34 425	26 361	34 425	34 425	Należności i pożyczki
Inne aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	14 797	22 819	14 797	36 055	36 055	
pożyczki	12 434	10 667	12 434	13 237	13 237	Należności i pożyczki
weksle	2 363	12 152	2 363	22 819	22 819	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności
Akcje spółek notowanych na GPW	979	1 364	979	1 364	1 364	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	65 310	68 057	65 310	68 057	68 057	
- pożyczki	4 506	9 618	4 506	9 618	9 618	Należności i pożyczki
- należności wekslowe	54 565	52 102	54 565	52 102	52 102	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności
Obligacje	6 238	6 338	6 238	6 338	6 338	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu

						wymagalności
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	19 975	6 459	19 975	6 459	6 459	
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	19 975	6 459	19 975	6 459	6 459	

**NOTA.10. Inne aktywa finansowe**

Inne długoterminowe aktywa finansowe	31.12.2016	31.12.2017
<b>Wartość netto na BO</b>	<b>2 350</b>	<b>2 363</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu</b>	<b>14</b>	<b>20 456</b>
Wyceny	14	-
<b>Zmniejszenia, z tytułu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Wyceny	-	-
<b>Wartość netto na BZ</b>	<b>2 363</b>	<b>22 819</b>

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	31.12.2016	31.12.2017
<b>Wartość netto na BO</b>	<b>62 219</b>	<b>60 803</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu</b>	<b>69 850</b>	<b>12 710</b>
Wyceny	-	811
<b>Zmniejszenia, z tytułu</b>	<b>71 266</b>	<b>15 073</b>
Wyceny	-	864
<b>Wartość netto na BZ</b>	<b>60 803</b>	<b>58 439</b>

Pozycje obejmują weksle inwestycyjne. Oprocentowanie weksli inwestycyjnych jest oparte o stałą stopę procentową. W związku z istotną wartością i ryzykiem kredytowym na jakie narazona jest Grupa, ustanowiono zabezpieczenia w postaci: 2 hipotek na pierwszym miejscu na nieruchomościach znajdujących się w Łodzi przy ulicy Milionowej pokrywających wartość posiadanych weksli oraz 2 zastawów rejestrowych na składnikach majątku spółki emitującej weksle.

## NOTA.11. Zapasy

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Materiały (według ceny nabycia)	536	682
Materiały pomocnicze (według ceny nabycia)	-	-
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	10 052	9 008
Produkty gotowe:	198	1 665
Według ceny możliwej od uzyskania	198	1 664
Towary	3 980	5 160
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	14 766	16 516
Odpis aktualizujący wartość wyrobów gotowych	2 341	1 723
Odpis aktualizujący wartość towarów	-	-

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania na dzień bilansowy. Wartość netto możliwa do uzyskania jest oszacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku bieżącej działalności gospodarczej.

## NOTA.12. Należności handlowe oraz pozostałe należności

## 12.1 Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
<b>Należności handlowe</b>		-
od jednostek powiązanych	3 493	1 723
od pozostałych jednostek	12 006	11 708
<b>Należności handlowe</b>	<b>15 499</b>	<b>13 430</b>
<b>Pozostałe należności</b>		
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	1 068	2 134
Inne	11 676	8 060
<b>Pozostałe należności</b>	<b>12 744</b>	<b>10 195</b>

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Grupy.

## 12.2 Przeterninowane należności handlowe

Należności handlowe ogółem o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2016	31.12.2017
1-90	2 048	7 293
91-180	838	1 183
181-360	1 482	1 695
powyżej 360	22 762	12 384
Należności w postępowaniu układowym, upadłościowym, sądowym	7 359	5 907
<b>Należności handlowe brutto</b>	<b>34 489</b>	<b>36 608</b>
odpis aktualizujący	18 991	23 177
<b>Nieprzeterninowane należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>3 101</b>	<b>8 147</b>

<b>Należności handlowe netto</b>	<b>15 499</b>	<b>13 431</b>
----------------------------------	---------------	---------------

### 12.3 Należności struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2016		31.12.2017	
	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie
PLN	15 499	15 499	13 431	13 431
EUR	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>15 499</b>	<b>x</b>	<b>-</b>	<b>x</b>

### 12.4 Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość należności krótkoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
<b>Na początek okresu</b>	<b>22 769</b>	<b>18 991</b>
Zwiększenie	2 029	5 422
Zmiana z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Zmniejszenie (-)	5 807	- 1 236
<b>Na koniec okresu</b>	<b>18 991</b>	<b>23 177</b>

Utworzenie i rozwiązanie odpisów z tytułu utraty wartości należności zostało ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych w skonsolidowanym zestawieniu dochodów całkowitych.

Grupa szacując ryzyko kredytowe tworzy odpisy aktualizujące wartość należności. Głównym powodem dokonania odpisów aktualizujących należności jest ich znaczne przeterminowanie.

### NOTA.13. Rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
<b>Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe:</b>	<b>20</b>	<b>163</b>
Koszty wymiany ciepłomierzy i wodomierzy	20	16
Pozostałe	-	147
<b>Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe:</b>	<b>1 232</b>	<b>1 053</b>
Koszty zapłaconych góry ubezpieczeń, abonamentów i prenumerat	180	182
Przychody dotyczące okresu sprawozdawczego zafakturowane w roku następnym	4	-
Pozostałe należne odszkodowania	-	-
Koszty wymiany ciepłomierzy i wodomierzy	22	13
Pozostałe	1 026	858

**NOTA.14. Hierarchia wartości godziwej**

W poziomie 1 dane wejściowe obserwowalne są na aktywnych rynkach. Są to zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz inwestycje w udziały, akcje i obligacje spółki notowanych na giełdzie papierów wartościowych.

W poziomie 2 znajdują się wyceny nieruchomości. Są to ceny obserwowalne rynkowe wyznaczone przez rzeczoznawców majątkowych i wykwalifikowany personel jednostki.

31.12.2016	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
<b>Aktywa</b>					
Nieruchomości inwestycyjne		619 632		64 381	Pozostałe przychody operacyjne
Udziały i akcje	979			305	Przychody finansowe
Obligacje	6 338				Przychody/koszty finansowe
<b>Pasywa</b>					
oprocentowane kredyty i pożyczki	219 337			7 541	Koszty Finansowe

31.12.2017	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
<b>Aktywa</b>					
Nieruchomości inwestycyjne		694 836		46 022	Pozostałe przychody operacyjne
Udziały i akcje	1 364			864	Koszty finansowe
Obligacje	6 338				Przychody/koszty finansowe
<b>Pasywa</b>					
oprocentowane kredyty i pożyczki	245 541			9 572	Koszty finansowe

**NOTA.15. Pożyczki udzielone**

Pożyczki udzielone długoterminowe	Oprocentowanie	wartość bilansowa 2016	wartość bilansowa 2017
- jednostkom powiązanim	Wibor 1 M	8 225	413
	stałe	-	46
- jednostkom pozostałym	Wibor 1 M	-	122
	stałe	-	12 654
<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>8 225</b>	<b>13 236</b>

Pożyczki udzielone krótkoterminowe	Oprocentowanie	wartość bilansowa 2016	wartość bilansowa 2017
- jednostkom powiązanim	Wibor 1 M	4 208	0
	stałe	-	53
- jednostkom pozostałym	Wibor 1 M	-	4 421
	stałe	4 507	5 092
<b>Razem</b>	<b>X</b>	<b>8 715</b>	<b>9 566</b>

**NOTA.16. Rozliczenie kontraktów – długoterminowe umowy o roboty budowlane**



W 2017 roku jednostki z Grupy Kapitałowej nie zawierały umów o roboty budowlane, w których pełniłyby funkcje wykonawców i zobligowane byłyby do stosowania zapisów MSR 11.

**NOTA.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Środki pieniężne w banku i w kasie	17 084	3 895
Lokaty krótkoterminowe	2 891	2 487
Inne ekwiwalenty pieniężne	-	77
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem</b>	<b>19 975</b>	<b>6 459</b>

**NOTA.18. Kapitał podstawowy**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Liczba akcji (w szt.)	53 712 000	116 465 000
Wartość nominalna akcji (w zł)	0,50	0,50
<b>Kapitał podstawowy (w tys. zł)</b>	<b>26 856</b>	<b>58 233</b>

**18.1 Struktura kapitału podstawowego na dzień 31.12.2017**

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Progress Invest Ltd.	brak	28 000 000	14 000 000	24,04%	28 000 000	24,04%
Polaris sp. z o.o.	brak	26 000 000	13 000 000	22,32%	26 000 000	22,32%
Restata Investments Ltd.	brak	11 554 000	5 777 000	9,92%	11 554 000	9,92%
Roźniata Zbigniew	brak	8 152 200	4 076 100	7,00%	8 152 200	7,00%
Pozostali akcjonariusze	brak	42 758 800	21 379 400	36,71%	42 758 800	36,71%
<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>116 465 000</b>	<b>58 232 500</b>	<b>100%</b>	<b>116 465 000</b>	<b>100%</b>

Wszystkie akcje są nieuprzywilejowane oraz nie zawierają ograniczeń prawnych.

## 18.3. Zmiany kapitału podstawowego

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
<b>Kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>26 856</b>	<b>26 856</b>
<b>Zwiększenia kapitału podstawowego w okresie, w tytulu:</b>	<b>-</b>	<b>31 377</b>
Wzrost wartości nominalnej udziałów	-	-
Podwyższenie kapitału udziałowego	-	-
Podwyższenie kapitału akcyjnego	-	31 377
<b>Zmniejszenia kapitału podstawowego w okresie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>26 856</b>	<b>58 233</b>

## NOTA.19. Pozostałe kapitały

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
<b>Stan na dzień 01.01.2016 roku</b>	<b>24 442</b>	<b>-</b>	<b>24 442</b>
<b>Zwiększenia w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku</b>	<b>-</b>	<b>26 471</b>	<b>26 471</b>
Z podziału zysku netto z poprzedniego okresu	-	26 471	26 471
<b>Zmniejszenia w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2016 roku</b>	<b>24 442</b>	<b>26 471</b>	<b>50 913</b>

<b>Stan na dzień 01.01.2017 roku</b>	<b>24 443</b>	<b>26 471</b>	<b>50 913</b>
<b>Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Zwiększenia w okresie od 01.01 do 31.12.2017 roku</b>	<b>66 243</b>	<b>-</b>	<b>66 243</b>
Z podziału zysku netto z poprzedniego okresu	66 243	-	66 243
<b>Zmniejszenia w okresie od 01.01 do 31.12.2017 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2017 roku</b>	<b>9 685</b>	<b>26 471</b>	<b>117 160</b>

W związku z powyższym kapitał zapasowy ma charakter zabezpieczający działalność spółki, jej rozwój oraz pokrycie ewentualnych, przyszłych strat.

## NOTA.20. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Zysk niepodzielony obejmuje również kwoty, które nie podlegają podziałowi, to znaczy nie mogą zostać wypłacone w formie dywidendy:

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Wynik finansowy poprzednich okresów	-22 906	-22 908
Bieżący wynik finansowy	66 243	55 523
<b>Razem zyski zatrzymane</b>	<b>43 337</b>	<b>32 615</b>

Statutowe sprawozdania finansowe spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej (prócz Central Fund Of Immovables Sp. z o.o. oraz CFI Holding S.A.) są przygotowywane zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w Ustawie o rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o wynik finansowy ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Ponadto na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, rozdział 4 Towarzystwa Budownictwa Społecznego, art. 24.1 wskazuje, iż dochody towarzystwa nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową towarzystwa.

W prezentowanym okresie podział zysku nie miał miejsca.

**NOTA.21. Akcje niekontrolujące**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
<b>Na początek okresu</b>	<b>9 150</b>	<b>11 725</b>
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	2 787	-
Udział w wyniku jednostek zależnych	-212	-987
<b>Na koniec okresu</b>	<b>11 725</b>	<b>10 737</b>

**NOTA.22. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania****22.1 Zobowiązania długoterminowe**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Zobowiązania handlowe długoterminowe	-	-
Pozostałe	6 797	6 045
<b>Razem</b>	<b>6 797</b>	<b>6 045</b>

Pozostałe zobowiązania są to umowy sprzedaży wierzytelności.

**22.2 Zobowiązania handlowe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
<b>Zobowiązania handlowe</b>		
Wobec jednostek powiązanych nie objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	1 589	1 515
Wobec jednostek pozostałych	10 589	13 190
<b>Razem</b>	<b>12 177</b>	<b>14 705</b>
<b>Zobowiązania budżetowe</b>		
Podatek VAT	589	880
Podatek dochodowy od osób fizycznych PIT	256	233
Ubezpieczenia społeczne i inne	510	533
Pozostałe (podatek od nieruchomości)	1 252	481
<b>Razem</b>	<b>2 607</b>	<b>2 128</b>
<b>Pozostałe zobowiązania</b>		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	460	587
Z tytułu zakupu jednostki zależnej		-
Inne zobowiązania	33 329	10 142
<b>Razem</b>	<b>33 789</b>	<b>10 729</b>

W pozycji pozostałych zobowiązań „Inne zobowiązania” znajduje się finansowanie pozyskane na dokapitalizowanie spółek zależnych Grupy Kapitałowej.

## 22.3 Zobowiązania handlowe struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2016		31.12.2017	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
PLN	12 177	12 177	14 706	14 706
<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>12 177</b>	<b>x</b>	<b>14 706</b>

## 22.4 Zobowiązania handlowe struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	razem	nieprzeterminowane	przeterminowane			
			<90 dni	90-180 dni	180-360 dni	>360 dni
31.12.2016	<b>12 177</b>	7 317	3 055	357	418	1 030
31.12.2017	<b>14 706</b>	7 361	5 415	299	75	1 555

## 22.5 Zobowiązania Kapitałowe

22 grudnia 2014 roku nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych, w którym CFI Holding S.A. nabył od Restata Investments Limited 100 % udziałów w spółce Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Transakcja ta została opublikowana w raporcie bieżącym nr 74/2014 oraz 74/2014 korekta. W raporcie bieżącym 74/2014 przedstawiona została możliwość rozliczenia zobowiązania CFI Holding S.A. z tytułu nabycia udziałów w spółce Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi w formie emisji przez CFI Holding S.A. - Emitenta, instrumentów kapitałowych oraz poprzez m.in. zobowiązanie wierzyciela (Restata Investments Limited) do podjęcia wszelkich stosownych czynności do rozliczenia posiadanej wierzytelności poprzez m.in. objęcie przez wierzyciela lub wskazane podmioty wyemitowanych przez Emitenta instrumentów kapitałowych, celem dokonania wzajemnych kompensat Stron. Na dzień publikacji sprawozdania finansowego, Emitent nie posiada informacji, która powodowałaby zmianę założeń i warunków rozliczeniowych przedstawionych w liście intencyjnym z dnia 24.10.2014 roku. Głównym założeniem wymienionym w liście intencyjnym jest zamiana zadłużenia na kapitał, poprzez objęcie akcji nowych emisji. W dniu 28 kwietnia zostały podjęte pierwsze działania zmierzające do rozliczenia powyższego zobowiązania. Zostały wyemitowane akcje serii C, D i E.

## NOTA.23. Zobowiązania finansowe

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	
<b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:</b>	<b>197 914</b>	<b>214 717</b>	<b>197 914</b>	<b>214 717</b>	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	197 914	214 717	197 914	214 717	Kredyty i pożyczki
<b>Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:</b>	<b>31 861</b>	<b>32 381</b>	<b>31 861</b>	<b>32 381</b>	
- zobowiązania z tytułu kaucji	5 066	4 979	5 066	4 979	Inne zobowiązania finansowe
- zobowiązania z tytułu partycypacji	26 549	26 836	26 549	26 836	Inne zobowiązania finansowe
- zobowiązania leasingowe	245	566	245	566	Inne zobowiązania finansowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	55 370	-	55 370	-	Inne zobowiązania finansowe
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:	1 321	24 510	1 321	24 510	
- kaucje	-	86	-	86	Inne zobowiązania finansowe
- kredyty i pożyczki	-	30 824	-	30 824	Inne zobowiązania finansowe
- zobowiązania leasingowe	445	569	445	569	Inne zobowiązania finansowe
- partycypacje	876	946	876	946	Inne zobowiązania finansowe

## 23.1 Zobowiązania finansowe – struktura

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	21 423	30 824
Kredyty i pożyczki długoterminowe	197 914	214 717
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>219 337</b>	<b>245 541</b>

## 23.2 Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Kredyty	214 975	241 125
Pożyczki	4 362	4 416
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	690	1 135
Inne zobowiązania finansowe	32 246	35 105
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>307 889</b>	<b>281 781</b>
- długoterminowe	236 326	247 098
- krótkoterminowe	71 563	34 683

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	21 423	30 824
Kredyty i pożyczki długoterminowe	<b>197 914</b>	<b>214 717</b>
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	37 229	52 938
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	47 096	43 416
- płatne powyżej 5 lat	113 588	118 362
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>219 337</b>	<b>245 541</b>

## 23.3 Struktura oprocentowania kredytów i pożyczek

## Kredyty:

Stopa procentowa	31.12.2016	31.12.2017
Wibor 1M+marża	927	924
50% stopy redyskontowej weksli NBP	44 404	42 317
Wibor 3M+marża	169 644	197 729
inne stopy *	-	155
<b>razem</b>	<b>214 975</b>	<b>241 125</b>

## Pożyczki otrzymane:

Stopa procentowa	31.12.2016	31.12.2017
Wibor 3M+marża	-	1 965
Stała stopa %	4 362	2 452
<b>razem</b>	<b>4 362</b>	<b>4 416</b>

## 23.4 Kredyty i pożyczki struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2016		31.12.2017	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	219 337	219 337	245 541	245 541
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>x</b>	<b>219 337</b>	<b>x</b>	<b>245 541</b>

## 23.5 Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2016		31.12.2017	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
EUR	156	690	-	-
<b>Razem</b>	<b>156</b>	<b>690</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 23.6 Instrumenty pochodne

Interest Rate Swap					
Instrument zabezpieczony	Wartość nominalna	Data wymagalności	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2017	zabezpieczone ryzyko
Kredyt	3 700 000	1 rok	183	31	ryzyko stopy procentowej

## NOTA.24. Zmiana stanu instrumentów finansowych

01.01.–31.12.2017	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Pożyczki udzielone i należności własne	Pozostałe zobowiązania finansowe
Stan na początek okresu	979	63 166	43 301	33 181
Zwiększenia	3 657	16 280	15 929	31 140
Zakup akcji	3 657			
Udzielenie pożyczek		16 280	15 929	

Kredyty i pożyczki				27 818
Wpłaty partycypacji i kaucji				3 322
<b>Zmniejszenia</b>	<b>3 273</b>	<b>8 854</b>	<b>4 520</b>	<b>7 429</b>
Sprzedaż akcji	3 273			
Splata pożyczek udzielonych		8 854		
Splata kredytów i pożyczek			4 520	6 754
Zwroty partycypacji i kaucji				675
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 364</b>	<b>70 592</b>	<b>54 710</b>	<b>56 892</b>

**NOTA.25. Zobowiązania z tytułu partycypacji (długoterminowe)**

Zobowiązania z tytułu partycypacji dotyczą wpłat dokonanych przez Najemców nieruchomości wybudowanych w formie towarzystwa budownictwa społecznego przed podpisaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Budynek TBS przy ulicy Kiełczowskiej	10 930	10 927
Budynek TBS przy ulicy Poleskiej	5 005	4 968
Budynek TBS przy ulicy Opolskiej	7 596	7 992
Budynek TBS w Kątach Wrocławskich	2 369	2 380
Budynek TBS w Kowarach	341	366
Budynek TBS w Jeleniej Górze	930	911
Budynek TBS w Lubomierzu	172	239
<b>Razem</b>	<b>27 344</b>	<b>27 782</b>
<b>w tym</b>		
partycypacje długoterminowe	26 549	26 836
partycypacje krótkoterminowe	795	946

W momencie podpisania umowy z najemcą lokalu w ramach funkcjonowania towarzystwa budownictwa społecznego, Grupa zobowiązuje każdego nowego najemcę do wpłaty zwrotnej kaucji oraz kwoty partycypacji w określonej wysokości ustalonej na podstawie krotności wartości odtworzeniowych lokalu.

Zobowiązania z tytułu partycypacji i kaucji wynikające z podpisanych umów najmu z lokatorami Towarzystwa Budownictwa Społecznego są traktowane przez Grupę w całości jako zobowiązania długoterminowe. Zobowiązania z w/w tytułów ujmują się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty. Różnica w wartości zwracanych kaucji i partycypacji wynikająca z waloryzacji i traktowana jest jako koszt kapitału pozyskanego na budowę nieruchomości w systemie TBS i odnoszona jest w pozostałe przychody lub koszty finansowe.

**NOTA.26. Zobowiązania z tytułu kaucji (długoterminowe)**

Zobowiązania z tytułu kaucji dotyczą wpłat dokonanych przez Najemców nieruchomości wybudowanych w formule towarzystwa budownictwa społecznego przed podpisaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Kaucje długoterminowe	5 066	4 979

Kwota kaucji stanowi 12-krotność czynszu regulowanego na dzień rozwiązania umowy.

Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od daty opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez Najemcę, po potrąceniu wszystkich należności w stosunku do TBS Sp. z o.o. (bieżące zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszu, potencjalne zadłużenie związane z remontem lokalu). Dla umów podpisanych przez dniem 11.09.2004 roku termin zwrotu kaucji wynosi 3 miesiące.



**NOTA.27. Podatek odroczony**

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się ze sobą, jeżeli Grupa posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do skompensowania bieżących aktywów i zobowiązań podatkowych i jeżeli odroczony podatek dochodowy podlega tym samym organom podatkowym.

**26.1 Obciążenia podatkowe**

Wyszczególnienie	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2017- 31.12.2017
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>49</b>	<b>161</b>
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	49	161
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>17 549</b>	<b>12 760</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	17 549	12 760
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	-00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat</b>	<b>17 598</b>	<b>12 921</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>21%</b>	<b>19%</b>
<u>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</u>		
<b>Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w kapitale własnym</b>	-	-

**26.2 Aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego**

Wyszczególnienie	2016	2017
	wartość bilansowa	wartość bilansowa
Przyspieszona amortyzacja podatkowa (w tym skutki przeceny majątku do wartości godziwej)	3 596	3 596
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	56 252	65 789
Przeszacowanie aktywów finansowych	-	-00
Różnice kursowe	11	-00
Korekty przeszacowania aktywów do wartości godziwej z tytułu zmiany zasad rachunkowości	12 539	12 539
Pozostałe	11 061	13 649
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>83 459</b>	<b>95 573</b>
Naliczone odsetki od pożyczek i kredytów	429	-00
Rezerwy	440	
Wycena kontraktów długoterminowych	-	-00
Odpisy aktualizujące aktywa	4 572	4 404
Wycena aktywów finansowych	64	-00
Różnice kursowe	4	
Straty podatkowe	760	2 016
Pozostałe	1 774	105
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>8 043</b>	<b>6 525</b>

**NOTA.28. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe przychodów**

**27.1. Rezerwy**

Pozycja inne rezerwy obejmuje rezerwy na świadczenia emerytalne i urlopowe, rezerwy na realizację umów długoterminowych oraz na eksmisje lokatorów

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2016 roku</b>	-	<b>2 563</b>	<b>2 563</b>
Nabycie jednostki zależnej	-	-	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-
Wykorzystane	-	245	<b>245</b>
Rozwiązane	-	-	-
Korekta z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Korekta stopy dyskontowej	-	-	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2016 roku</b>	-	<b>2 318</b>	<b>2 318</b>

<b>Na dzień 1 stycznia 2017 roku</b>	-	<b>2 318</b>	<b>2 318</b>
Nabycie jednostki zależnej	-	-	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-
Wykorzystane	-	1 443	<b>1 443</b>
Rozwiązane	-	850	<b>850</b>
Korekta z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Korekta stopy dyskontowej	-	-	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 roku</b>	-	<b>25</b>	<b>25</b>

**27.2 Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Dotacje	473	473
Zaliczki	1 909	1 626
Pozostałe	1 603	2 068
<b>Rozliczenia międzyokresowe przychodów razem</b>	<b>3 984</b>	<b>4 167</b>
<b>w tym :</b>		
- długoterminowe	1 043	46
- krótkoterminowe	2 941	4 121

**NOTA.29. Majątek socjalny**

Nie dotyczy

**NOTA.30. Działalność zaniechana**

W Grupie nie wystąpiła działalność zaniechana.

**NOTA.31. Koszty świadczeń pracowniczych**

Wyszczególnienie	01.01.2016 -31.12.2016	01.01.2017 -31.12.2017
Wynagrodzenia	14 883	20 628

Koszty ubezpieczeń społecznych	1 008	1 470
Koszty świadczeń emerytalnych	-	-
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	-	-
Pozostałe świadczenia pracownicze	-	47
<b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem:</b>	<b>15 890</b>	<b>22 145</b>

**NOTA.32. Pozostałe przychody i koszty operacyjne****Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
Zwrot kosztów sądowych	110	106
Odszkodowania i kary	78	61
Spisane zobowiązania przedawnione	40	13
Odwrocenie odpisów aktualizujących	2 756	1 315
Rozwiązanie rezerw	245	1 066
Przychody z udzielenia zabezpieczenia i refaktur	555	413
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	3 587
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	73 310	50 200
Pozostałe	-	768
<b>RAZEM</b>	<b>77 095</b>	<b>57 527</b>

**Pozostałe koszty operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	8	21
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	8 929	6 021
Utworzenie odpisu na należności	2 029	5 074
Spisane należności przedawnione	-	97
Koszty sądowe	143	222
Zawiązane rezerwy	-	-
Koszty okresów przeszłych	1 771	251
Koszty egzekucyjne, eksmisji, windykacji, wyroki, decyzje organów podatkowych	1 460	32
Inne	1 956	4 770
<b>Pozostałe koszty operacyjne ogółem</b>	<b>16 295</b>	<b>16 489</b>

**NOTA.33. Przychody i koszty finansowe****Przychody finansowe**

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody z tytułu odsetek	2 698	4 299
Aktualizacja wartości inwestycji	489	43
Zyski ze zbycia inwestycji	-	905
Różnice kursowe	72	3
Inne przychody finansowe	202	487
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>3 461</b>	<b>5 738</b>

**Koszty finansowe**

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
Koszty z tytułu odsetek	10 995	9 572
Ujemne różnice kursowe	42	148
Aktualizacja wartości inwestycji	505	749
Strata ze zbycia inwestycji	4 082	97
Inne	182	918
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>15 806</b>	<b>11 485</b>

**NOTA.34. Zysk przypadający na jedną akcję**

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na udziałowców przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwodniających oraz rozwodniających umarzalnych udziałów uprzywilejowanych zamiennych na udziały zwykłe).

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadającej na akcjonariuszy	66 031	55 523
Strata na działalności zaniechanej przypadającej na akcjonariuszy	-	-
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	66 243	55 523
Odsetki od umarzalnych udziałów uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe	-	-
<b>Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b>	<b>66 243</b>	<b>55 523</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję z wyłączeniem zysku netto spółki TBS Nasze Kąty, który nie podlega podziałowi</b>	<b>63 127</b>	<b>52 105</b>
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	53 712 000	61 670 761
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	53 712 000	145 004 094
<b>Zysk (strata) na jedną akcję (w zł)</b>	<b>1,18</b>	<b>0,84</b>
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	1,18	0,38
Rozwodniony zysk na jedną akcję z uwzględnieniem zysku (straty) netto TBS nie podlegającemu podziałowi ( w zł)	1,23	0,38

Ponadto na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, rozdział 4 Towarzystwa Budownictwa Społecznego, art. 24.1 wskazuje, iż dochody towarzystwa nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową towarzystwa.

**NOTA.35. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty**

Rok obrotowy zakończony:	Dywidenda z akcji zwykłych			Zaliczka na dywidendę	
	Data wypłaty	Wielkość	Wartość na 1 akcje	Data wypłaty	Wielkość
31.12.2016	brak	brak	brak	brak	brak

31.12.2017	brak	brak	brak	brak	brak
------------	------	------	------	------	------

**NOTA.36. Zatrudnienie**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	43	100
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	308	188
<b>Razem</b>	<b>351</b>	<b>288</b>

**NOTA.37. Programy świadczeń pracowniczych**

Grupa nie prowadzi programów świadczeń pracowniczych.

**NOTA.38. Zmiany zobowiązań i aktywów warunkowych**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016		Stan na 31.12.2017	
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów
- kary umowne	1 994	-	-	-
- pozostałe	7 326	-	4 300	-
<b>Razem</b>	<b>10 524</b>	<b>0%</b>	<b>4 300</b>	<b>0%</b>

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
<b>2. Zobowiązania warunkowe</b>		
<b>2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)</b>	<b>12 025</b>	<b>11 894</b>
- udzielonych gwarancji i poręczeń	12 025	11 894
<b>2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)</b>	<b>3 301</b>	<b>1 301</b>
- roszczeń regresywnych	-	-
- gwarancji i poręczeń	3 301	1 301
<b>2.3. Pozostałe</b>	<b>3 198</b>	<b>4 301</b>
<b>Zobowiązania warunkowe razem</b>	<b>10 524</b>	<b>17 496</b>
Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
<b>2. Aktywa warunkowe</b>		
<b>2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)</b>	<b>3 562</b>	<b>3 562</b>
- obciążenia wyrównawcze	3 562	3 562
-, -odszkodowania		
<b>2.3. Pozostałe</b>	<b>8 964</b>	<b>8 967</b>
<b>Aktywa warunkowe razem</b>	<b>12 526</b>	<b>12 529</b>

**NOTA.39. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

Transakcje pomiędzy spółką dominującą a jej spółkami zależnymi, podlegały eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Transakcje pomiędzy Grupą a członkami kluczowej kadry zarządzającej i nadzorującej oraz bliskimi członkami rodzin zaprezentowano poniżej.

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto	Zakupy od podmiotów powiązanych netto	Należności od podmiotów powiązanych brutto	w tym przeterminowane	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
-------------------	---	---------------------------------------	--	-----------------------	---	---

za okres od 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.						
<b>Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:</b>						
Razem	-	-	-	-	800 000	-
<b>Jednostki zależne:</b>						
Razem	17 890	17 431	30 969	-	28 915	-
<b>Jednostki stowarzyszone</b>						
Razem	-	-	-	-	-	-
<b>Pozostałe jednostki powiązane:</b>						
Razem	14	45	10 599	2,8	-	-
<b>Osoby Zarządzające</b>						
Razem	-	-	-	-	-	-

<u>Podmiot powiązany</u>	<u>Sprzedż na rzecz podmiotów powiązanych netto</u>	<u>Zakupy od podmiotów powiązanych netto</u>	<u>Należności od podmiotów powiązanych brutto</u>	w tym przeterminowane	<u>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto</u>	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
za okres od 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.						
<b>Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:</b>						
Razem	-	-	-	-	801 399	-
<b>Jednostki zależne:</b>						
Razem	16 213	13 213	26 029	10	26 029	-
<b>Jednostki stowarzyszone</b>						
Razem	-	-	-	-	-	-
<b>Pozostałe jednostki powiązane:</b>						
Razem	-	-	1 835	-	-	-
<b>Osoby Zarządzające</b>						
Razem	-	-	-	-	-	-

Transakcje między podmiotami powiązаныmi obejmują: nadzór, wynajem maszyn budowlanych, wykup weksli, objęcie akcji, zwolnienia z długu itp.

#### Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
Zarząd jednostki dominującej	-	-
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	-	-
Zarządy jednostek zależnych	85	88
Główna kadra kierownicza	361	337
<b>Razem</b>	<b>446</b>	<b>425</b>

Spółka nie dokonywała emisji akcji własnych kierowanych do kadry kierowniczej podlegających regulacjom zawartym w MSSF2.

#### NOTA.40. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2017
Środki pieniężne w bilansie	19 975	6 459
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-
aktywa pieniężne kwalifikowane jako ekwiwalenty środków pieniężnych na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych	-	-

<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem wykazane w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>19 975</b>	<b>6 459</b>
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.</b>	<b>01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.</b>
<b>Zmiana stanu rezerw wyniku z następujących pozycji:</b>	<b>-661</b>	<b>-2 264</b>
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	19 176	-2 264
korekta rezerw odroczonech	-19 838	
<b>Zmiana stanu zapasów wyniku z następujących pozycji:</b>	<b>46</b>	<b>1 411</b>
bilansowa zmiana stanu zapasów	-798	1 749
Przeklasyfikowanie zapasów do innych aktywów	844	-338
<b>Zmiana należności wyniku z następujących pozycji:</b>	<b>15 631</b>	<b>1 364</b>
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-2 039	4 618
Korekty należności z działalności inwestycyjnej	17 670	-3 254
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:</b>	<b>-17 864</b>	<b>-15</b>
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	31 530	-21 012
Korekty zobowiązań z działalności inwestycyjnej	-49 395	20 997
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-	-



Przepływy kasowe z działalności finansowej	2016	zmiana 2017-2016	2 017	zmiana % ( podstawa rok 2016)
<b>Wpływy</b>	40 525	21 035	61 560	52%
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	10 000	-1 874	8 126	-19%
Kredyty i pożyczki	30 525	16 970	47 495	56%
Emisja dłużnych papierów wartościowych		5 719	5 719	
Inne wpływy finansowe		220	220	
<b>Wydatki</b>	28 449	6 148	34 597	22%
Nabycie udziałów (akcji) własnych		-00		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-		
Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		-		
Splaty kredytów i pożyczek	20 253	4 610	24 863	23%
Wykup dłużnych papierów wartościowych		11	11	
Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-	
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	655	237	892	36%
Odsetki	7 541	1 094	8 635	15%
Inne wydatki finansowe		197	197	

Pozycje Kasowe zobowiązań finansowych	Bilans otwarcia	Zwiększenie Kapitału	odsetki naliczone	Splata Kapitału	odsetki zapłacone	Bilans zamknięcia
Kredyty	214 975	46 790		20 640	8 629	241 125
Pożyczki otrzymane	4 362	705	139	651	-	4 416
Leasingi Finansowe	690	1 337	-	892	6	1 135

**NOTA.41. Sezonowość działalności**

W branży budowlanej istnieje ryzyko wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych. Trudności w przewidywaniu wystąpienia określonych zjawisk atmosferycznych mogą spowodować opóźnienia prac budowlanych, a tym samym wpływać na sezonowość i cykliczność tego rodzaju działalności.

W pozostałych gałęziach gospodarki w jakich działają spółki z grupy kapitałowej sezonowość nie wywiera istotnego wpływu na ich działalność.

**NOTA.42. Sprawy sądowe**

Sprawy sądowe opisane zostały w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy CFI HOLDING w pkt. 10.

**NOTA.43. Zarządzanie kapitałem**

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje zamienne akcje uprzywilejowane, kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki dominującej pomniejszony o kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto.

WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2016	31.12.2017
Oprocentowane kredyty i pożyczki	219 337	245 541
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	94 854	72 903
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 975	6 459
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>294 216</b>	<b>311 985</b>

<b>Kapitał razem</b>	131 125	217 040
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>425 341</b>	<b>529 026</b>
Wskaźnik dźwigni	69%	59%

**NOTA.44. Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego.**

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych pozycji aktywowanych kosztów finansowania zewnętrznego.

**NOTA.45. Informacja o instrumentach finansowych**

Grupa CFI HOLDING nie posiada innych instrumentów finansowych z wyjątkiem kredytów, pożyczek oraz weksli, które zostały opisane w nocie nr 22

**NOTA.46. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Działalność prowadzona przez Grupę narażona jest na wiele różnych zagrożeń finansowych. Poniżej przedstawiono najistotniejsze ryzyka finansowe dotyczące Grupy.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada również inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

**Ryzyko walutowe**

Grupa prowadzi działalność głównie na rynku krajowym, dlatego nie jest w istotny sposób narażona na ryzyko kursowe. Większość należności i zobowiązań denominowana jest w walucie krajowej. Występują jednak zakupy z importu. Grupa nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem kursowym.

**Ryzyko kredytowe**

Aktywa narażone na ryzyko kredytowe obejmują głównie należności handlowe z tytułu sprzedaży towarów i usług. Uznaje się, że limity kredytowe i procedury sprawdzania klientów i inne mechanizmy kontroli wewnętrznej są wystarczające dla zminimalizowania ryzyka kredytowego. Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe odpowiada wartości bilansowej należności. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. Weksle inwestycyjne w posiadaniu Grupy kapitałowej na moment sporządzenia sprawozdania są nieprzeterminowane. Przeterminowane należności handlowe zostały opisane w nocie nr 12.

**Ryzyko płynności**

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe oraz umowy leasingu finansowego.

**Ryzyko cenowe**

Grupa nie posiada istotnych instrumentów finansowych narażających ją na istotne ryzyko cenowe.

**Ryzyko stopy procentowej**

Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej z uwagi na fakt, iż posiadane przez nią kredyty bankowe oparte są na zmiennej stopie procentowej. Oprocentowanie kredytów w przypadku zmian stóp procentowych jest aktualizowane.

**Ryzyko koncentracji należności wekslowych**

Zostało opisane w nocie 10 poniższego sprawozdania.

**RYZYSKO STOPY PROCENTOWEJ - WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY**

Wyszczególnienie	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
		31.12.2016		31.12.2017
	+ 1%/- 1%		+ 1%/- 1%	

Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:	-	-		
- udzielone pożyczki	124	124	229	229
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym	-	-		
- otrzymane kredyty i pożyczki	2 193	2 193	2 455	2 455

**Ryzyka podatkowe**

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w polskim systemie podatkowym powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

Uznaje się, że w Grupie nie istnieją okoliczności wskazujące na możliwość powstania istotnych zobowiązań z tego tytułu.

**Zabezpieczenia**

Grupa posiada zabezpieczenie w postaci instrumentu SWAP. Został on opisany w nocie 23.

**NOTA.47. Zdarzenia po dniu bilansowym**

Po dniu bilansowym nastąpiły następujące zdarzenia:

- W dniu 23 lutego 2018 roku Zarząd CFI HOLDING S.A poinformował, że Wiceprezes Zarządu CFI Holding S.A. p. Michał Kawczyński złożył rezygnację z pełnionej funkcji w zarządzie Emitenta. Rada Nadzorcza Emitenta przyjęła złożoną rezygnację Wiceprezesa Zarządu Pana Michała Kawczyńskiego oraz powołała na Prezesa Zarządu Emitenta Panią Joannę Feder-Kawczyńską. *(Raport bieżący 3/2018)*
- W dniu 6 marca 2018 roku Zarząd Spółki CFI Holding S.A. przyjął rezygnację Pana Mateusza Jakubowskiego z funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta. *(Raport bieżący 4/2018)*

Wrocław, dnia 30 kwietnia 2018 roku.

Podpisy Członków Zarządu:

.....  
Joanna Feder-Kawczyńska  
Prezes Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

.....  
Grzegorz Siwek  
Dyrektor Finansowy