



ARCHICOM



SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKOWE ARCHICOM S.A. **2016**

WROCŁAW | 10 KWIETNIA | 2017

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)	4
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	5
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (PLN)	5
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (CD.)	8
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
DODATKOWE INFORMACJE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
Informacje ogólne	11
Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	17
Zmiany standardów lub interpretacji	18
Zasady rachunkowości	23
1. Segmenty operacyjne	36
2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	36
3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	37
4. Wartość firmy	38
5. Wartości niematerialne	39
6. Rzeczowe aktywa trwałe	41
7. Aktywa w leasingu	42
8. Nieruchomości inwestycyjne	42
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe	45
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody	52
11. Zapasy	55
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	55
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	56
15. Kapitał własny	57
16. Świadczenia pracownicze	60
17. Pozostałe rezerwy	61
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	62
19. Rozliczenia międzyokresowe	63
20. Umowy o usługę budowlaną	63
21. Przychody i koszty operacyjne	63
22. Przychody i koszty finansowe	64
23. Podatek dochodowy	66
24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	66
25. Przepływy pieniężne	67
26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	68
27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	72
28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	73
29. Zarządzanie kapitałem	76
30. Zdarzenia po dniu bilansowym	77
31. Pozostałe informacje	78
Zatwierdzenie do publikacji	81

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	SF	SF
		31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	5	25 454 063	25 942 917
Rzeczowe aktywa trwałe	6	1 090 277	27 000
Nieruchomości inwestycyjne	8	12 192 377	633 377
Inwestycje w jednostkach zależnych	3	302 694 780	266 770 210
Należności i pożyczki	9, 12	335 235 992	230 156 684
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	4 487 882	6 504 388
Aktywa trwałe		681 155 371	530 034 575
Aktywa obrotowe			
Zapasy	11	-	9 621 670
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9, 12	21 559 155	21 907 487
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pożyczki	9	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	189 105	3 406 075
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9, 13, 25	2 352 091	845 294
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa obrotowe		24 100 351	35 780 526
Aktywa razem		705 255 722	565 815 102

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASywa	Nota	SF	SF
		31.12.2016	31.12.2015
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	15.1	232 781 310	186 225 050
Akcje własne (-)	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	15.2	241 751 324	219 773 784
Pozostałe kapitały	15.3	406 176	10 000
Zyski zatrzymane:	-	19 118 878	12 116 981
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	12 353	(9 183 491)
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-	28 417 777	21 300 472
- odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	-	(9 311 252)	-
Kapitał własny		494 057 688	418 125 815
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	193 038 240	144 460 889
Leasing finansowy	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	9, 18	104 217	9 935
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	6 223 917	2 170 575
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	69 110	2 423
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	335 870	-
Zobowiązania długoterminowe		199 771 354	146 643 821
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	9, 18	3 210 722	985 152
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	7 347 480	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-
Leasing finansowy	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	676 180	60 313
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17	24 364	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	167 935	-
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		11 426 681	1 045 465
Zobowiązania razem		211 198 035	147 689 287
Pasywa razem		705 255 722	565 815 102

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie	Nota	SF	SF
		01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		19 132 391	6 798 849
Przychody ze sprzedaży produktów		-	-
Przychody ze sprzedaży usług		19 132 391	6 798 849
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
Koszt własny sprzedaży		5 453 082	2 922 648
Koszt sprzedanych produktów		-	-
Koszt sprzedanych usług		5 453 082	2 922 648
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		13 679 309	3 876 200
Koszty sprzedaży		889 625	644 887
Koszty ogólnego zarządu		5 777 367	1 139 923
Pozostałe przychody operacyjne	21	4 742 143	9 904
Pozostałe koszty operacyjne	21	3 121 329	40 962
Zysk(strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		19 474 804	
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		28 107 935	2 060 332
Przychody finansowe	22	23 825 195	34 490 943
Koszty finansowe	22	10 098 025	12 879 399
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		41 835 105	23 671 876
Podatek dochodowy	23	13 417 328	2 371 403
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		28 417 777	21 300 472
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		28 417 777	21 300 472

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

Wyszczególnienie	SF	SF
	31.12.2016	31.12.2015
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	1,29	2,32
- rozwodniony	1,29	2,32
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	1,29	2,32
- rozwodniony	1,29	2,32

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	SF	SF
	31.12.2016	31.12.2015
Zysk (strata) netto	28 417 777	21 300 472
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	28 417 777	21 300 472

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2016 roku		186 225 050	-	219 773 784	10 000	12 116 981	418 125 815	-	418 125 815
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości									
Korekta błędu podstawowego									
Saldo po zmianach		186 225 050	-	219 773 784	10 000	12 116 981	418 125 815	-	418 125 815
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku									
Emisja akcji		46 556 260		21 977 540			68 533 800		68 533 800
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)							-		-
Wycena opcji (program płatności akcjami)					396 176		396 176		396 176
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	ID15						-		-
Dywidendy						(21 415 881)	(21 415 881)		(21 415 881)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał							-		-
Razem transakcje z właścicielami		46 556 260	-	21 977 540	396 176	(21 415 881)	47 514 095	-	47 514 095
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku						28 417 777	28 417 777		28 417 777
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku	ID15						-		-
Razem całkowite dochody		-	-	-	-	28 417 777	28 417 777	-	28 417 777
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							-		-
Saldo na dzień 31.12.2016 roku		232 781 310	-	241 751 324	406 176	19 118 878	494 057 688	-	494 057 688

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (CD.)

Wyszczególnienie	Nota	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2015 roku		1 312 000	0	197 194 761	0	-7 668 468	190 838 294		190 838 294
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						-1 515 024	-1 515 024		-1 515 024
Korekta błędu podstawowego							0		0
Saldo po zmianach		1 312 000	0	197 194 761	0	-9 183 491	189 323 270	0	189 323 270
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2015 roku									
Emisja akcji		184 913 050		22 579 023	10 000		207 502 073		207 502 073
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)							0		0
Wycena opcji (program płatności akcjami)							0		0
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	ID15						0		0
Dywidendy							0		0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał							0		0
Razem transakcje z właścicielami		184 913 050	0	22 579 023	10 000	0	207 502 073	0	207 502 073
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku						21 300 472	21 300 472		21 300 472
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku	ID15						0		0
Razem całkowite dochody		0	0	0	0	21 300 472	21 300 472	0	21 300 472
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							0		0
Saldo na dzień 31.12.2015 roku		186 225 050	0	219 773 784	10 000	12 116 981	418 125 815	0	418 125 815

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	SF	SF
	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 835 105	23 671 876
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	138 459	9 000
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	698 711	688 750
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1 770 048)	(9 377)
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	5 316	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	(19 474 804)	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	67	(37 545)
Koszty odsetek	7 836 868	11 935 434
Przychody z odsetek i dywidend	(22 624 851)	(18 096 868)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-
Inne korekty	396 176	-
Korekty razem	(34 794 107)	(5 510 606)
Zmiana stanu zapasów	9 621 670	(6 940)
Zmiana stanu należności	(20 436 971)	(15 588 224)
Zmiana stanu zobowiązań	10 349 885	(33 856)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(7 230 744)	(3 170 630)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym	(7 696 159)	(18 799 649)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(655 161)	(638 380)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(209 857)	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 207 051)	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(39 355 097)	(2 855 635)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	20 967 463	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	209 957 033	85 439 105
Pożyczki udzielone	(300 550 000)	(26 650 000)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(30 971 356)	-

Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	31 000 000	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-
Otrzymane odsetki	36 877	3 902 700
Otrzymane dywidendy	21 007 273	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(89 324 716)	59 836 170
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	72 162 203	22 807 082
Nabycie akcji własnych	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	56 500 000	16 450 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(9 737 875)	(11 317 627)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	47 920 000	95 969 000
Spląty kredytów i pożyczek	(47 699 000)	(175 182 498)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	-
Odsetki zapłacone	(6 242 707)	(7 488 417)
Dywidendy wypłacone	(21 415 881)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	91 486 741	(58 762 460)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 506 864	435 329
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	845 294	409 964
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	67	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	2 352 158	845 294

DODATKOWE INFORMACJE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Informacje ogólne

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

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

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

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Liskego 7 we Wrocławiu 50-345.

Zgodnie z umową Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

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

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

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

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku wchodził:

- ✿ Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- ✿ Konrad Płochocki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- ✿ Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej,
- ✿ Tadeusz Nawracaj – Członek Rady Nadzorczej.

01 stycznia 2016 roku miały miejsce poniższe zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

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

W dniu 21 czerwca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odwołało ze składu Rady Nadzorczej Pana Konrada Jarodzkiego i w jego miejsce powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Grzegorza Zawadę

W dniu 18 listopada 2016 roku Pan Grzegorz Zawada złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Archicom S.A. z dniem 18 listopada 2016 roku

W dniu 13 grudnia 2016 Zarząd Spółki Archicom S.A. powziął informację o zgłoszeniu przez akcjonariusza AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK, w związku z Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniem zwołanym na dzień 10 stycznia 2017 roku, kandydatury pana Marka Gabryjelskiego na Członka Rady Nadzorczej

W dniu 10 stycznia 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Marka Gabryjelskiego.

W dniu 21 lutego 2017 r. Rada Nadzorcza wybrała Pana Marka Gabryjelskiego na I Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Pana Konrada Płochockiego na II Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Archicom S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wchodzi w skład grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą najwyższego szczebla jest DKR Investment Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Spółka na dzień 31 grudnia 2016 jest jednostką dominującą dla następujących spółek zależnych:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,8% bezpośrednio; 99,2% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Stąbłowice – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000652629	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Bartoszwice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).

Bartoszewice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000272968	30% bezpośrednio; 70% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.000 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 6.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 1 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000520568	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 2 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000523824	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000536892	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 4 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000538826	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 5 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000609972	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 6 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000610131	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 7 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000612227	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 8 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000622800	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 9 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000621760	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 10 – Spółka komandytowa (dawniej: Projekt 16 sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000652493	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).

Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością –11 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000641335	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – JN 1 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000641047	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – JN 2 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000645549	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – JN 3 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000640928	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Club House – Spółka komandytowa (dawniej: Archicom Hallera 2 sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000646590	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 551.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 500.000 zł), Archicom Holding sp. z o.o. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bezpośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.070.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Faza IV – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000523387	98,49% bezpośrednio; 1,51% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 3.368.626,39 zł Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.317.626,39 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Hallera 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000528976	99,86% bezpośrednio; 0,14% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 711.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 710.000 zł).
Archicom Studio Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Loft Platinum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Loft Platinum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000584774	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.(100%).

Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000543575	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Jagodno 5 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000510515	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000285674	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000514734	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Marina 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000285515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000528526	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000539926	99,8% bezpośrednio; 0,2% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 500.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 499.000 zł).
TN Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.(100%).
TN Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000286853	99,66% bezpośrednio; 0,34% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.949.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.939.000 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000310225	62,44% bezpośrednio; 37,56% pośrednio	Kapitał zakładowy: 3.593.200 zł. Akcjonariusze: Spółka (62,44%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (37,56%).
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).

Archicom Byczyńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000514162	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 11.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 10.000 zł).
Space Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000303712	27% bezpośrednio; 73% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (27%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000310752	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000520209	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Archicom Residential Sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000612467	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Otyńska – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000582089	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Kamieńskiego – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000533348	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000268170	0,1% bezpośrednio; 99,9% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Studio Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa (dawniej: Archicom Studio sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000609346	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 100.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 99.000 zł).



Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Realizacja Inwestycji – Spółka komandytowa (dawniej: „Archicom Realizacja Inwestycji” sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000608733	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Projekt 16 sp. z o.o. (0,10%).
Archicom Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
P16 Inowrocławska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Projekt 16 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (dawniej: „Archicom Realizacja Inwestycji” sp. z o.o.) (38,62%).
Altona Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000255183	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 300.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RW – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000572381	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).

Informacje szczegółowe o istotnych spółkach zależnych zostały zawarte w notcie nr 3.

W sprawozdaniu finansowym nie występują udziały/akcje w spółkach stowarzyszonych.

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2016 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 10 kwietnia 2017 (patrz nota 32).

Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Archicom S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Zmiany standardów lub interpretacji

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

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

Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

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

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

- ❁ MSSF 2: Rada doprecyzowała standard zmieniając lub wprowadzając nowe definicje następujących pojęć: warunek rynkowy, warunek świadczenia usług, warunek nabycia uprawnień, warunek związany z dokonaniem. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki
- ❁ MSSF 3: Rada doprecyzowała zasady wyceny zapłaty warunkowej po dniu przejścia, aby były zgodne z innymi standardami (przede wszystkim z MSSF 9 / MSR 39 oraz MSR 37). Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.
- ❁ MSSF 8: Rada nałożyła na jednostki dokonujące łączenia segmentów operacyjnych wymóg dodatkowych ujawnień dotyczących tych połączonych segmentów i cech gospodarczych, ze względu na które dokonano łączenia. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ nie dokonano łączenia segmentów operacyjnych.
- ❁ MSSF 8: standard po zmianie przewiduje, że wymóg ujawniania uzgodnienia sumy aktywów segmentów z aktywami wykazanymi w bilansie jest obowiązkowy tylko, gdy wartości aktywów są ujawniane w podziale na segmenty. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż kierownictwo Spółki analizuje aktywa i zobowiązania segmentów i w konsekwencji ujawnia wartości aktywów i zobowiązań w podziale na segmenty jedynie w sprawozdaniu skonsolidowanym
- ❁ MSR 16 i MSR 38: Rada wprowadziła korektę zasady kalkulowania kwoty brutto i skumulowanego umorzenia środka trwałego (wartości niematerialnej) w przypadku stosowania modelu wartości przeszacowanej. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ Spółki nie stosuje modelu wartości przeszacowanej.
- ❁ MSR 24: Definicja podmiotu powiązanego została poszerzona o jednostki świadczące usługi kluczowego personelu kierowniczego. Dodano też odpowiednie ujawnienia. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ obowiązki kluczowego personelu kierowniczemu nie zostały powierzone innym podmiotom.

Zmiana MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

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

- ✿ Zgodnie z poprawką metoda amortyzacji środków trwałych oparta na osiągniętych przychodach z wykorzystania składnika aktywów jest niedopuszczalna. W przypadku aktywów niematerialnych stosowanie takiej metody zostało ograniczone. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż Spółka stosuje wyłącznie metodę amortyzacji liniowej.
- ✿ Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”
- ✿ Poprawka przewiduje, że rośliny produkcyjne (np. winorośle, drzewa owocowe) zostaną wyłączone z zakresu MSR 41 i włączone w zakres MSR 16 jako wytworzone we własnym zakresie środki trwałe. Dzięki tej zmianie nie będzie konieczne dokonywanie wyceny tych roślin w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy, czego do tej pory wymagał MSR 41. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż Spółka nie prowadzi działalności rolniczej.
- ✿ Zmiana MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”
- ✿ Zgodnie z wprowadzoną poprawką w sprawozdaniu jednostkowym udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu lub jednostce stowarzyszonej będą mogły być wyceniane również metodą praw własności. Do tej pory MSR 27 przewidywał wyłącznie wycenę w cenie nabycia lub zgodnie z MSSF 9 / MSR 39. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż wszystkie inwestycje w jednostki zależne wyceniane są w cenie nabycia.

Zmiany MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 i MSR 34 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2012-2014”, które weszły w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:

- ✿ MSSF 5: zmiana do standardu przewiduje, że jeśli spółka zmieniła przeznaczenie aktywów z przeznaczonych do sprzedaży bezpośrednio na przeznaczone do wydania właścicielom lub z przeznaczonych do wydania właścicielom na przeznaczone do sprzedaży, oznacza to kontynuację pierwotnego planu i nie odwraca się dokonanych korekt. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż nie wystąpiły takie transakcje.
- ✿ MSSF 7: dzięki zmianie do standardu doprecyzowano, że obowiązujące od 2013 roku wymogi dotyczące ujawniania informacji o pozycjach wykazywanych w kwotach netto nie obowiązują dla skróconych sprawozdań śródrocznych, chyba, że są to informacje wymagające ujawnienia na podstawie ogólnych zasad MSR 34. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż dotyczy ona tylko skróconych sprawozdań śródrocznych
- ✿ MSSF 7: zmiana wprowadza nową wskazówkę pozwalającą ocenić, czy zostało utrzymane zaangażowanie w przekazanych aktywach. Jeżeli jednostka przekazała aktywa, jednak zawarła umowę serwisową, w której wynagrodzenie jest uzależnione od kwot i terminów spłat przekazanego składnika aktywów, oznacza to, że jednostka utrzymuje zaangażowanie w tym składniku aktywów. Spółka przeanalizowała zawierane transakcje i oceniła, że powyższa zmiana ich nie dotyczy.
- ✿ MSR 19: standard dopuszcza stosowanie do dyskontowania przepływów stopy procentowe odpowiednie dla skarbowych papierów wartościowych w przypadku, gdy rynek dla papierów wartościowych podmiotów komercyjnych jest płytki. Zmiana do standardu określa, iż głębokość rynku należy oceniać z punktu widzenia waluty tych papierów, a nie kraju. Spółka przeanalizowała sytuację na rynku papierów wartościowych i oceniła, że powyższa zmiana nie ma wpływu na jej sprawozdanie.
- ✿ MSR 34: standard pozwala, aby niektóre informacje wymagane przez MSR 34 dla skróconych śródrocznych sprawozdań finansowych były prezentowane w innych dokumentach, które takiemu śródrocznemu sprawozdaniu towarzyszą, na przykład w sprawozdaniu z działalności. Jeżeli informacje zostaną zamieszczone w dokumentach towarzyszących, należy w śródrocznym sprawozdaniu finansowym zamieścić wyraźne odniesienie do miejsc, gdzie je ujawniono. Dodatkowe dokumenty muszą być dostępne dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe. W przeciwnym wypadku śródroczne sprawozdanie finansowe zostanie uznane za niekompletne. Zmiana dotyczy tylko sprawozdań śródrocznych, zatem nie wpływa na niniejsze sprawozdanie.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

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

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

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

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

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

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

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

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

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

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

Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena”

Nowy standard zastąpi obecny MSR 39. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:

- ☼ inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów; przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów,
- ☼ nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem,
- ☼ nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Spółka jest w trakcie oceny wpływu standardu na sprawozdanie finansowe. Spółka szacuje, że istotny wpływ na sprawozdanie finansowe będzie miała zmiana modelu utraty wartości, jednak nie jest jeszcze w stanie ustalić kwoty wpływu.

🌟 Nowy MSSF 14 „Regulatory Deferral Accounts”

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

🌟 Nowy MSSF 15 „Revenue from Contracts with Customers”

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

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

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

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

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

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

Wejście w życie tej zmiany zostało wstrzymane.

🌟 Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu.

Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

Podejście księgowo do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17. Spółka nie zdecydowała jeszcze które z dostępnych przepisów przejściowych zastosuje. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

🌟 Zmiana MSR 12 „Podatek dochodowy”

Rada MSR uszczegółowiła zasady:

- ujmowania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w przypadku poniesienia przez jednostkę niezrealizowanych strat,

- kalkulacji przyszłych zysków podatkowych koniecznych, by ująć aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

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

🌸 Zmiana MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”

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

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

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

🌸 Zmiana MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”

Rada MSR uregulowała trzy kwestie:

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

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

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

🌸 Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”

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

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

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

Zmiany obowiązują w momencie zastosowania MSSF 9.

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

Poprawki do standardów obejmują:

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

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


 **Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”**

Zmiana doprecyzowuje zasady, wedle których nieruchomość jest przeklasyfikowywana do lub z kategorii nieruchomości inwestycyjnych z lub do środków trwałych bądź zapasów.

Przed wszystkim zmiana klasyfikacji następuje, gdy zmieni się sposób użytkowania i zmiana ta musi być udowodniona. Standard wprost mówi, że zmiana intencji zarządu sama w sobie nie jest wystarczająca.

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

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

 **Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki”**

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

Grupa szacuje, że nowa interpretacja nie będzie miała istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe, gdyż nie przeprowadza transakcji których zmiany dotyczą

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

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

Zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Spółka prezentuje odrębnie „Sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

„Sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

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

Segmenty operacyjne

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

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

Przychody ze sprzedaży wykazane w sprawozdaniu z wyniku nie różnią się od przychodów prezentowanych w ramach segmentów operacyjnych.

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

Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

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

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

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

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

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

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

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej,
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy - różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a nabytymi aktywami netto jednostki kontrolowanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale, w pozycji zyski zatrzymane,
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia.

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Wartość firmy

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

Wartości niematerialne

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

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania

amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego

składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Aktywa w leasingu

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

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

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

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

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

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

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

Wartość firmy jest alokowana do tych ośrodków wypracowujących środki pieniężne, z których oczekuje się korzyści synergii wynikających z połączenia jednostek gospodarczych, przy czym ośrodkami wypracowującymi przepływy pieniężne są co najmniej segmenty operacyjne.

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

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

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Instrumenty finansowe

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

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

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





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

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

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

Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku finansowym. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

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

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

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

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

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

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

Wszystkie inne aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w wartości godziwej. Zyski i straty z wyceny ujmowane są jako pozostałe całkowite dochody i kumulowane w kapitale z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, za wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych od aktywów pieniężnych, które ujmowane są w wyniku finansowym. W wyniku finansowym ujmowane są również odsetki, które byłyby rozpoznane przy wycenie tych składników aktywów finansowych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmowane jest w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość instrumentów dłużnych, których odwrócenie ujmowane jest w wyniku finansowym, jeżeli wzrost wartości instrumentu może być obiektywnie łączyony ze zdarzeniem następującym po rozpoznaniu utraty wartości.

W momencie wyłączenia składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej, skumulowane zyski i straty, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do wyniku finansowego oraz prezentowane są w pozostałych całkowitych dochodach jako reklasyfikacja z tytułu przeniesienia do wyniku finansowego.

Zobowiązania finansowe

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

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

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

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

Zapasy

Zapasy w Spółce stanowią przede wszystkim:

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

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

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

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

Kapitał własny

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

Akcje Spółki nabyte i zatrzymane przez Spółkę pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

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

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
- przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej (patrz podpunkt dotyczący rzeczowych aktywów trwałych),
- wycenę aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych).

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

Płatności w formie akcji

W Spółce realizowane są programy motywacyjne, w ramach których kluczowym członkom kadry menedżerskiej przyznawane są opcje zamienne na akcje Spółki.

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

Koszt wynagrodzeń oraz drugostronnie zwiększenie kapitału własnego ujmowane jest na podstawie najlepszych dostępnych szacunków co do liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień w danym okresie. Przy ustalaniu liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień, są uwzględniane nierynkowe warunki nabycia uprawnień.

Spółka dokonuje korekty tych szacunków, jeżeli późniejsze informacje wskazują, że liczba przyznanych opcji różni się od wcześniejszych oszacowań. Korekty szacunków dotyczące liczby przyznanych opcji ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu – nie dokonuje się korekt poprzednich okresów.

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

Świadczenia pracownicze

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

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

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Odprawy emerytalne

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

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

Wartość bieżąca rezerw na każdy dzień bilansowy jest szacowana metodami aktuarialnymi. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych.

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

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,

- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Spółka jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

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

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w notcie nr 27. Spółka prezentuje również informację o warunkowych zobowiązaniach z tytułu opłat leasingowych wynikających z umów leasingu operacyjnego (nota nr 7).

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

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych. W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe”. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

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

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

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

Przychody ze sprzedaży

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

Sprzedaż towarów i produktów

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

- Spółka przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do dóbr. Warunek uznaje się za spełniony z chwilą bezspornego dostarczenia towarów lub produktów do odbiorcy.
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.
- istnieje prawdopodobieństwo, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz
- koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Świadczenie usług (usługi budowlane)

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują najem nieruchomości oraz kontrakty budowlane.

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

Odsetki i dywidendy

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

Koszty operacyjne

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

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

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

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

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wykazana w sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze na 31 grudnia 2016 wyniosła 69.110 PLN (rok 2015: 2.423 PLN).

Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Wartość rezerw w Spółce nie wpływa istotnie na jej sytuację w związku z ograniczonym zakresem świadczeń pracowniczych obejmujących tylko odprawy emerytalno-rentowe w wysokości minimalnego wymogu kodeksu pracy. W konsekwencji ewentualne wahania stopy dyskontowej i wskaźnika wzrostu wynagrodzeń nie będą istotne.

Aktywa na podatek odroczony

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

Spółka w okresie sprawozdawczym nie dokonała korekt błędów ani zmian zasad polityki rachunkowości.

1. Segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych analizowana jest cała działalność Spółki jako jeden segment.

2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

Przejęcia

Przejęcie prawa własności udziałów, akcji i wkładów spółek oraz utraty kontroli w ciągu 2016 roku jest wynikiem:

- zbycia udziałów w spółce Camera Nera Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 29.01.2016 oraz 24.05.2016
- zbycia udziałów w spółce Archicom Invest Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 02.06.2016
- zbycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółkach Archicom Sp. z o.o. – Jagodno 5 SK i Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 3 SK na podstawie umowy z dnia 31.03.2016
- zawiązania nowych spółek: Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 8 SK i Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 9 SK w dniu 31.05.2016
- zakupu 100 % udziałów w spółce Altona Investment Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 30.08.2016
- zawiązania nowych spółek: Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. JN1 SK i Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. JN2 SK w dniu 09.09.2016
- zawiązania nowych spółek: Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. JN3 SK i Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 11 SK w dniu 19.09.2016
- przystąpienia w charakterze komandytariusza do spółki Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – Club House – SK na podstawie uchwały przekształceniowej spółki Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. (przekształcenie zarejestrowane w dniu 10.11.2016)
- zbycia ogółu praw i obowiązków komplementariusza w spółce Archicom S.A. – S.K.A. na podstawie umowy z dnia 09.09.2016
- przekształcenia spółek Archicom Studio Sp. z o.o. i Archicom Realizacja Inwestycji Sp. z o.o. w spółki komandytowe Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. – SK i Archicom Sp. z o.o. – RI - SK (przekształcenie zarejestrowane w dniu 01.04.2016) na podstawie których do spółek komandytowych przystąpiły odpowiednio Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. i Archicom Sp. z o.o.

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Spółka na dzień bilansowy posiada bezpośrednio udziały lub akcje w cenie nabycia w niżej wymienionych spółkach:

Nazwa Spółki	Opis	Wartość udziałów/akcji/wkładów	Kwota odpisu
AD Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 148 593	0
Altona Investments Sp. z o. o.	Udziały /akcje	36 643 206	
Archicom Asset Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	29 995	0
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	Udziały /akcje	50 000	0
	Udziały /akcje	3 317 626	0
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. - Faza IV - SK	odpis aktualizujący	0	106 386
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	10 209 650	0
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. - SKA w likwidacji	Udziały /akcje	7 010 100	0
	odpis aktualizujący	0	7 010 100
Archicom Fin Sp. z o.o.	Udziały /akcje	43 867 111	0
	Udziały /akcje	2 330 251	0
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. - SK w likwidacji	odpis aktualizujący	0	1 897 133
Archicom Holding Sp. z o. o.	Udziały /akcje	146 818	0
Archicom Investment Sp. z o. o.	Udziały /akcje	4 390 165	0
Archicom Jagodno Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	10 192 296	0
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	1 555 006	0
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. - SKA	Udziały /akcje	4 929 000	0
Archicom Marina Sp. z o.o. 3 SK	Udziały /akcje	21 050 515	0
Archicom Marina Sp. z o.o. SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Club House SK	Udziały /akcje	500 000	0
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 11 SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. JN1 SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. JN2 SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. JN3 SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 1 SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 2 SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 4 SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 5 SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 6 SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 7 SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 8 SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 9 SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Residential 2 Sp. z o. o.	Udziały /akcje	100 799 375	0
Archicom Residential Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 020 891	0
Archicom Residential Sp. z o.o. - SKA	Udziały /akcje	56 805	0
Archicom Sp. z o.o.	Udziały /akcje	122 828	0
Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji SK	Udziały /akcje	32 296 903	0
Archicom sp. z o.o. Consulting SK	Udziały /akcje	2 847 635	0
Archicom Sp. z o.o. RW SK	Udziały /akcje	9 000	0
Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. SK	Udziały /akcje	168 919	0

Bartoszewice Sp. z o.o.	Udziały /akcje	50 000	0
Bartoszewice Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	3 000	0
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	8 280 460	0
Space Investment Sp. z o. o.	Udziały /akcje	6 321 291	0
Space Investment Strzegomska 3 -Otyńska SK	Udziały /akcje	191 021	0
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 941 486	0
TN Stabłowice Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	2 939 000	0
Opcje menadżerskie dla kadry kierowniczej GA	Opcje menadżerskie	172 453	0
		311 708 399	9 013 619
Suma końcowa		302 694 780	

Wyszczególnienie	Inwestycje w jednostkach zależnych
Stan na początek okresu, w tym:	266 770 210
Zwiększenia, w tym:	
- nabycie	39 355 097
- inne	172 453
Zmniejszenia, w tym:	
- sprzedaż	-1 599 461
- korekty aktualizujące wartość	-2 003 519
- inne	
Stan na koniec okresu, w tym:	302 694 780

4. Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Spółkę obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, wytworzone we własnym zakresie prace rozwojowe oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania”.

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2016							
Wartość bilansowa brutto	27 550 000	184 909	26 194				27 761 103
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 295 833)	(9 673)	(1 534)				(2 307 040)
Wartość bilansowa netto	25 254 167	175 236	24 660	-	-	-	25 454 063
Stan na 31.12.2015							
Wartość bilansowa brutto	27 550 000	1 250					27 551 250
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(1 607 083)	(1 250)					(1 608 333)
Wartość bilansowa netto	25 942 917	-	-	-	-	-	25 942 917
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	25 942 917						25 942 917
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		183 659	26 198				209 857
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)							-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							-
Amortyzacja (-)	(688 750)	(8 423)	(1 538)				(698 711)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							-
Odwrocenie odpisów aktualizujących							-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	25 254 167	175 236	24 660	-	-	-	25 454 063
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	26 631 667						26 631 667
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)							-
Sprzedaż spółki zależnej (-)							-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)							-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							-
Amortyzacja (-)	(688 750)						(688 750)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							-
Odwrocenie odpisów aktualizujących							-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	25 942 917	-	-	-	-	-	25 942 917

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest znak towarowy, którego wartość bilansowa na dzień 31.12.2016 wynosiła 25.254.167 PLN (2015 rok: 25.942.917 PLN). Pozostały okres amortyzacji tego składnika wynosi 37 lat.

Amortyzacja 2016 wartości niematerialnych została zaprezentowana w sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycji „Koszt własny sprzedaży” –688.750 PLN oraz „Koszty ogólnego zarządu” – 9.961 PLN (2015 rok: „Koszt własny sprzedaży” 688.750 PLN),

6. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2016							
Wartość bilansowa brutto		405 799	285 609	208 625	344 221		1 244 255
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		(51 143)	(32 471)	(14 263)	(56 101)		(153 978)
Wartość bilansowa netto	-	354 656	253 138	194 363	288 120	-	1 090 277
Stan na 31.12.2015							
Wartość bilansowa brutto			163		45 000		45 163
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące			(163)		(18 000)		(18 163)
Wartość bilansowa netto	-	-	-	-	27 000	-	27 000

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku					27 000		27 000
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		405 799	290 319	208 625	302 307		1 207 051
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)			(2 796)		(2 520)		(5 316)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)							-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							-
Amortyzacja (-)		(51 143)	(34 385)	(14 263)	(38 667)		(138 459)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							-
Odwrocenie odpisów aktualizujących							-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	-	354 656	253 138	194 363	288 120	-	1 090 277
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku					36 000		36 000
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)							-
Sprzedaż spółki zależnej (-)							-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)							-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							-
Amortyzacja (-)					(9 000)		(9 000)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							-
Odwrocenie odpisów aktualizujących							-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	-	-	-	-	27 000	-	27 000

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Koszt własny sprzedaży		
Koszty ogólnego zarządu	138 459	9 000
Koszty sprzedaży		
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów		
Inne		
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	138 459	9 000

Na dzień 31.12.2016 rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.6.

7. Aktywa w leasingu

7.1.1. Leasing finansowy

Nie występuje

7.2. Leasing operacyjny

Spółka jest stroną umowy najmu zawartej w 2015 roku z GNT VENTURES WROCŁW Sp. z o.o. Umowa została zawarta do 31.12.2019.. Zabezpieczeniem płatności czynszu i opłaty eksploatacyjnej jest gwarancja bankowa. Na dzień 31.12.2016 w ramach ww. umowy pozostała niewynajęta jedynie powierzchnia magazynowa o wielkości 67,36 m².

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów nieodwołalnego leasingu operacyjnego:</i>		
Płatne w okresie do 1 roku	19 668	1 348 052
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	39 336	5 392 207
Płatne powyżej 5 lat	-	-
Razem	59 004	6 740 258

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015 po przekształceniu*	od 01.01 do 31.12.2015
Koszty opłat leasingu operacyjnego	1 283 375	1 728 299	2 422 576

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

8. Nieruchomości inwestycyjne

Spółka dokonała przeszacowania gruntów według stanu na dzień 31.12.2016 roku, na podstawie wyceny sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę, poprzednia wycena gruntu pod kolejne etapy inwestycji West Forum była przeprowadzona w 2015 roku. Dodatkowo Spółka zmieniła klasyfikację gruntu komercyjnego zlokalizowanego w ramach inwestycji Olimpia Port.

Wartość godziwa gruntów została określona przez porównanie do ostatnich transakcji rynkowych, z uwzględnieniem korekt odzwierciedlających specyficzne uwarunkowania danej nieruchomości.

Zmiany wartości bilansowej w okresie sprawozdawczym przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Wartość bilansowa na początek okresu	633 377	624 000
Nabycie nieruchomości		
Aktywowanie późniejszych nakładów	460	34 341
Zbycie nieruchomości (-)		
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	9 788 491	
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	1 770 048	(24 964)
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)		
Wartość bilansowa na koniec okresu	12 192 377	633 377

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

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

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

Wyszczególnienie	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2016				
Inwestycja West Forum dz. 12/57 AM-4 obręb Muchobór Mały, ID dz. 026401_1.0037.AR_4.12/57		651 000		651 000
Inwestycja Olimpia Port dz. 14/8; 15/3 ; 16/3; 12/22; 12/16; 12/17; 18/2; 14/16; 14/12; 12/13 AM-20 oraz dz. 5/3; 7/2;		11 541 377		11 541 377



10/4; 9/2; 3; 4/3; 6/1; 8/1; 1/2; 1/4; 2/1 AM-25 obręb
Swojczyce

Nieruchomości inwestycyjne razem	-	12 192 377	-	12 192 377
---	---	-------------------	---	-------------------

Stan na 31.12.2015

Inwestycja West Forum dz. 12/57 AM-4 obręb Muchobór Mały,
ID dz. 026401_1.0037.AR 4.12/57

		633 377		633 377
Nieruchomości inwestycyjne razem	-	633 377		633 377

Wartość godziwa nieruchomości West Forum została ustalona na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej według stanu na dzień 31.12 2016 roku. Wartość godziwa nieruchomości Olimpia Port została ustalona na podstawie ceny transakcyjnej 1 m2 z umowy przedwstępnej sprzedaży działek wchodzących w skład tej inwestycji – 11.541.377,00 zł i jest zgodna w istotnym zakresie z wyceną w/w gruntu sporządzoną przez niezależnego rzeczoznawcę.

Zarząd uznał, że aktualne wykorzystanie nieruchomości inwestycyjnej jest zgodne z ich największym i najlepszym wykorzystaniem.

9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

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

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

Wyszczególnienie	Nota	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39							Razem
		PiN	AWG-O	AWG-W	IUTW	ADS	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 31.12.2016									
Aktywa trwałe:									
Należności i pożyczki	ID9B	335 235 992							335 235 992
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B								-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	ID9C								-
Aktywa obrotowe:									
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	ID12	21 540 147						19 008	21 559 155
Pożyczki	ID9B								-
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B								-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	ID9C								-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	2 352 091							2 352 091
Kategoria aktywów finansowych razem		359 128 230	-	-	-	-	-	19 008	359 147 238
Stan na 31.12.2015									
Aktywa trwałe:									
Należności i pożyczki	ID9B	230 156 684							230 156 684
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B								-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	ID9C								-
Aktywa obrotowe:									
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	ID12	21 903 202						4 286	21 907 487
Pożyczki	ID9B								-
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B								-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	ID9C								-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	845 294							845 294
Kategoria aktywów finansowych razem		252 905 179	-	-	-	-	-	4 286	252 909 465

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

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

Wyszczególnienie	Nota	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39					Razem
		ZWG-O	ZWG-W	ZZK	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 31.12.2016							
Zobowiązania długoterminowe:							
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID9D			193 038 240			193 038 240
Leasing finansowy	ID7						-
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B						-
Pozostałe zobowiązania	ID18			104 217			104 217
Zobowiązania krótkoterminowe:							
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ID18			408 189		2 802 533	3 210 722
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID9D						-
Leasing finansowy	ID7						-
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B						-
Kategoria zobowiązań finansowych razem		-	-	193 550 646	-	2 802 533	196 353 179
Stan na 31.12.2015							
Zobowiązania długoterminowe:							
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID9D			144 460 889			144 460 889
Leasing finansowy	ID7						-
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B						-
Pozostałe zobowiązania	ID18			9 935			9 935
Zobowiązania krótkoterminowe:							
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ID18			393 872		591 280	985 152
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID9D						-
Leasing finansowy	ID7						-
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B						-
Kategoria zobowiązań finansowych razem		-	-	144 864 696	-	591 280	145 455 976

9.2. Należności i pożyczki

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Spółka, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w nocie nr 12.

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe:		
Należności		
Pożyczki	335 235 992	230 156 684
Należności i pożyczki długoterminowe	335 235 992	230 156 684
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 559 155	21 907 487
Pożyczki		
Należności i pożyczki krótkoterminowe	21 559 155	21 907 487
Należności i pożyczki, w tym:	356 795 147	252 064 171
należności	21 559 155	21 907 487
pożyczki	335 235 992	230 156 684

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7 dotyczący wartości godziwej).

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 31.12.2016					
pożyczki o zmiennym oprocentowaniu udzielone w ramach Grupy Kapitałowej	PLN		335 235 992	WIBOR 3M + marża	2018r - 2020r
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2016			335 235 992		
Stan na 31.12.2015					
pożyczki o zmiennym oprocentowaniu udzielone w ramach Grupy Kapitałowej	PLN		230 156 684	WIBOR 3M + marża	2017r - 2019r
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2015			230 156 684		

Na dzień 31.12.2016 pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 335.235.992 PLN (2015 rok: 230.156.684 PLN) oprocentowane były zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o WIBOR 3M z narzutem marży 3,5 p.p.

Terminy spłaty pożyczek przypadają pomiędzy 2018 oraz 2020 rokiem.

Spółka nie udzieliła pożyczek walutowych.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość, przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	230 172 695	317 761 162
Połączenie jednostek gospodarczych		
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	300 550 000	26 779 591
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	14 512 329	5 225 236
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(209 993 911)	(119 593 296)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)		
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)		
Wartość brutto na koniec okresu	335 241 114	230 172 695
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	16 011	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	158	16 011
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)		
Odpisy wykorzystane (-)	(11 047)	
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)		
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	5 122	16 011
Wartość bilansowa na koniec okresu	335 235 992	230 156 684

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek zostały ujęte w wyniku i zaprezentowane w pozycji „Koszty finansowe” (patrz nota nr 22). Spółka objęła odpisem aktualizującym pożyczkę od dłużnika Steel Wood, który znajduje się w trudnej sytuacji finansowej

9.3. Pochodne instrumenty finansowe

Spółka nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych

9.4. Pozostałe aktywa finansowe

Spółka nie posiada pozostałych aktywów finansowych.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

Nie dotyczy

Aktywa dostępne do sprzedaży

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

W portfelu spółek niepublicznych Spółka nie posiada aktywów dostępnych do sprzedaży,

9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym				
Kredyty w rachunku bieżącym				
Pożyczki			130 377 251	128 089 877
Dłużne papiery wartościowe			62 660 990	16 371 012
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	-	193 038 240	144 460 889
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik:				
Kredyty bankowe				
Dłużne papiery wartościowe				
Pozostałe				
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	-	-	193 038 240	144 460 889

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Spółka nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w nocie nr 9.7.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Spółka z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela (patrz również nota nr 28 dotycząca ryzyk):

Wyszczególnienie	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2016							
Obligacje 3 letnie ABCDE/2014	PLN	WIBOR 6M + marża	30.06.2018r		7 829 330		7 829 330
Obligacje 3 letnie ABCDE/2016	PLN	WIBOR 6M + marża	10.04.2019r.		368 573		368 573
Obligacje 3 letnie M1/2016	PLN	WIBOR 6M + marża	01.07.2019r.		54 466 762		54 466 762
Obligacje 3 letnie (umowa 02.12.2016) nieuruchomione	PLN	WIBOR 6M + marża	3 lata od uruchomienia		(3 676)		(3 676)
pożyczki o zmiennym procentowaniu zaciągnięte w ramach Grupy Kapitałowej	PLN	WIBOR 3M + marża	2018r - 2020r.		130 377 251		130 377 251
					-		-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2016					193 038 240	-	193 038 240
Stan na 31.12.2015							
pożyczki o zmiennym procentowaniu zaciągnięte w ramach Grupy Kapitałowej	PLN	WIBOR 3M + marża	2017r – 2019 r.		128 089 877		128 089 877
Obligacje 3 letnie SGB seria ABCDE (2014)	PLN	WIBOR 6M + marża	30.06.2018 r.		16 371 012		16 371 012
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2015					144 460 889	-	144 460 889

9.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.

Zabezpieczeniem jest hipoteka łączna do kwoty 40.518.700,00 zł na gruntach należących do Spółek w ramach Grupy Archicom w nw. lokalizacjach:

- 🌿 Działki 17/9 (WR1K/00239120/1) i 16/5 (WR1K/00157031/1) należące do Archicom Sp. z o.o. - Stabłowice - S.K.A (dawniej PD Stabłowice Sp. z o.o. – S.K.A.)
- 🌿 Działka 2/6 (WR1K/00112079/2) należąca do Bartoszowice Sp. z o.o. – S.K.
- 🌿 Działki 14/2 (WR1K/00202560/9), 15/2 (WR1K/00202562/3) i 84 (WR1K/00169596/6) należące do Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.- Otyńska.- S.K.
- 🌿 Działka 2/4 (WR1K/00159101/7) należąca do Bartoszowice Sp. zoo. – S.K

9.7. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

9.7.1. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco:

Klasa instrumentu finansowego	Nota	31.12.2016		31.12.2015	
		Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:					
Pożyczki	ID9B	335 235 992	335 235 992	230 156 684	230 156 684
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	ID12	21 559 155	21 559 155	21 907 487	21 907 487
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B				
Papiery dłużne	ID9C				
Akcje spółek notowanych	ID9C				
Udziały, akcje spółek nienotowanych	ID9C				
Jednostki funduszy inwestycyjnych	ID9C				
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	ID9C				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	2 352 091	2 352 091	845 294	845 294
Zobowiązania:					
Kredyty w rachunku kredytowym	ID9D				
Kredyty w rachunku bieżącym	ID9D				
Pożyczki	ID9D	130 377 251	130 377 251	128 089 877	128 089 877
Dłużne papiery wartościowe	ID9D	62 660 990	62 660 990	16 371 012	16 371 012
Leasing finansowy	ID7				
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	ID18	3 314 939	3 314 939	995 087	995 087

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

Spółka odstąpiła od ustalenia wartości godziwej niektórych udziałów i akcji spółek nienotowanych w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Udziały i akcje niektórych nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty wartości (patrz nota nr 9.4) i nie są prezentowane w powyższej tabeli.

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

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

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

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

W odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości ujęto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, dodatkowe informacje o metodach wyceny oraz poziomach wartości godziwej zaprezentowano poniżej w nocie nr 9.7.2.

Informacje dodatkowe o wartości godziwej aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Spółka wycenia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według zamortyzowanego kosztu, zaprezentowano w nocie 9.7.3.

9.7.2. Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej.

Nie dotyczy spółki.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne przeniesienia pomiędzy poziomem 1, 2 i 3 wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych.

Akcje spółek notowanych

Nie dotyczy spółki.

Udziały, akcje spółek nienotowanych

Spółka odstąpiła od ustalenia wartości godziwej niektórych udziałów i akcji spółek nienotowanych w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Udziały i akcje niektórych nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty wartości (patrz nota nr 9.4)

Instrumenty pochodne

Nie dotyczy spółki.

Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej

Nie dotyczy spółki.

Pożyczki

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

Zapłata warunkowa z tytułu nabycia kontroli

Nie dotyczy

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

Wyłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne

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

Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne

Wartość bilansowa zobowiązań o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej. Spółka nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

9.7.4. Przekwalifikowanie

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

9.7.5. Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

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

9.7.6. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Spółka nie wykazuje aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w kwotach netto.

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

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływają na sprawozdanie finansowe:

Wyszczególnienie	Nota nr	31.12.2016	31.12.2015
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 504 388	8 804 081
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 170 575	2 098 864
Podatek odroczony per saldo na początek okresu		4 333 814	6 705 217
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Wynik (+/-)	ID23	(6 069 848)	(2 371 403)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	ID15		
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	ID2		
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:		(1 736 034)	4 333 814
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 487 882	6 504 388
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 223 917	2 170 575

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.12.2016						
Aktywa:						
Wartości niematerialne						-
Rzeczowe aktywa trwałe						-
Nieruchomości inwestycyjne	338 918	(3 348)				335 570
Pochodne instrumenty finansowe						-
Zapasy						-
Należności z tytułu dostaw i usług						-
Kontrakty budowlane						-
Inne aktywa		95 723				95 723
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		42 507				42 507
Rezerwy na świadczenia pracownicze	826	48 126				48 953
Pozostałe rezerwy		4 629				4 629
Pochodne instrumenty finansowe						-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług						-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 492 655	660 549				2 153 204
Inne zobowiązania		28 132				28 132
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	4 671 989	(2 892 824)				1 779 164
Razem	6 504 388	(2 016 506)	-	-	-	4 487 882
Stan na 31.12.2015						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	174 483	(174 483)				-
Rzeczowe aktywa trwałe						-
Nieruchomości inwestycyjne	337 696	1 222				338 918
Pochodne instrumenty finansowe						-
Zapasy						-
Należności z tytułu dostaw i usług						-
Kontrakty budowlane						-
Inne aktywa						-
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych						-
Rezerwy na świadczenia pracownicze	768	59				827
Pozostałe rezerwy						-
Pochodne instrumenty finansowe						-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług						-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3 249 326	(1 756 671)				1 492 655
Inne zobowiązania						-
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	5 041 808	(369 819)				4 671 989
Razem	8 804 082	(2 299 693)	-	-	-	6 504 389

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.12.2016						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	479 829	918 388				1 398 217
Rzeczowe aktywa trwałe		51 570				51 570
Nieruchomości inwestycyjne		333 048				333 048
Pochodne instrumenty finansowe						-
Należności z tytułu dostaw i usług						-
Kontrakty budowlane						-
Inne aktywa	1 690 746	2 750 336				4 441 082
Zobowiązania:						
Pochodne instrumenty finansowe						-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług						-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne						-
Inne zobowiązania						-
Razem	2 170 575	4 053 342	-	-	-	6 223 917
Stan na 31.12.2015						
Aktywa:						
Wartości niematerialne		479 829				479 829
Rzeczowe aktywa trwałe						-
Nieruchomości inwestycyjne						-
Pochodne instrumenty finansowe						-
Należności z tytułu dostaw i usług						-
Kontrakty budowlane						-
Inne aktywa	2 098 864	(408 118)				1 690 746
Zobowiązania:						
Pochodne instrumenty finansowe						-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług						-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne						-
Inne zobowiązania						-
Razem	2 098 864	71 711	-	-	-	2 170 575

Spółka, utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 31.12.2016 wynosi 4 487 882 PLN (2015 rok: 6 504 389 PLN). Największą pozycję stanowi aktywo z tytułu nierozliczonych strat podatkowych na 31.12.2016: 1 779 164 PLN (rok wcześniej: 4 671 989 PLN) oraz aktywo z tytułu odsetek naliczonych od pożyczek zaciągniętych i wyemitowanych obligacji na dzień 31.12.2016: 2 153 204 PLN (rok wcześniej: 1 492 655 PLN). Podstawą ujęcia aktywów jest zatwierdzenie przez Zarząd Spółki aktualnego budżetu Spółki

11. Zapasy

W sprawozdaniu finansowym Spółki ujęte są następujące pozycje zapasów:

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Materiały		
Półprodukty i produkcja w toku	-	9 621 670
Wyroby gotowe		
Towary		
Wartość bilansowa zapasów razem	-	9 621 670

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Koszty ujęte w okresie sprawozdawczym	-	-

W 2016 roku Spółka ujęła w działalności operacyjnej sprawozdania z wyniku koszty sprzedanych zapasów oraz nieprzypisane pośrednie koszty produkcji łącznie w kwocie 0,00 PLN (2015 rok: 0,00 PLN).

Nie były księgowane odpisy aktualizujące wartość zapasów w 2016.

Nadzień 31.12.2016 Zarząd Spółki podjął decyzje o zmianie przeznaczenia gruntu prezentowanego w zapasach i przekwalifikował go do nieruchomości inwestycyjnych spodziewając się zrealizowania korzyści ekonomicznych w wyniku wzrostu jego wartości i sprzedaży.

12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Należności długoterminowe:

Nie dotyczy

Należności krótkoterminowe:

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa finansowe (MSR 39):		
Należności z tytułu dostaw i usług	18 423 247	5 979 656,52
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)		
Należności z tytułu dostaw i usług netto	18 423 247	5 979 656,52
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych		
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną		
Kaucje wpłacone z innych tytułów	6 906	
Inne należności	3 109 994	15 923 545,33
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)		
Pozostałe należności finansowe netto	3 116 900	15 923 545,33
Należności finansowe	21 540 147	21 903 201,85
Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	19 008	4 285,58
Przedpłaty i zaliczki		

Pozostałe należności niefinansowe		
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)		
Należności niefinansowe	19 008	4 285,58
Należności krótkoterminowe razem	21 559 155	21 907 487,43

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących w roku 2016.

Dalsza analiza należności, w tym analiza wieku należności zaległych nie objętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona w nocie nr 28.

Analiza wiekowa zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem

Wyszczególnienie	31.12.2016		31.12.2015	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	227 329		2 622	
od 1 do 6 miesięcy	3 617 678			
od 6 do 12 miesięcy	1 609 514			
powyżej roku				
Zaległe należności finansowe	5 454 522	-	2 622	-

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	136 970	145 061
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	3 113	233
Środki pieniężne w kasie		
Depozyty krótkoterminowe	1 200 000	700 000
Inne	1 012 008	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	2 352 091	845 294

Na dzień 31.12.2016 środki pieniężne o wartości bilansowej 2.352.091 PLN (2015 rok: 845.294 PLN) nie podlegały ograniczeniom w dysponowaniu.

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.6.

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

14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Nie dotyczy

15. Kapitał własny

15.1. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Liczba akcji	23 278 131	18 622 505
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	232 781 310	186 225 050

Na dzień 31.12.2016 kapitał podstawowy Spółki wynosił 232.781.310 PLN (2015 rok: 186.225.050 PLN) i dzielił się na 23.278.131 akcji.

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy jednak nie każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Na każdą akcję serii B1 przypadają 2 (dwa) głosy, pozostałe akcje uprawnione są do jednego głosu każda.

Zmiany liczby akcji w okresie objętym sprawozdaniem finansowym wynikają z podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 232.781.310 zł (dwieście trzydzieści dwa miliony siedemset osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziesięć złotych) poprzez emisję 4.655.626 (cztery miliony sześćset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 10,00 zł (dziesięć złotych) każda, dokonanej na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 02.09.2015r. w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji Serii E, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru akcji Serii E, zmiany Statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii A, C i D, części akcji serii B oraz akcji serii E i praw do akcji serii E do obrotu na rynku regulowanym i zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umów o rejestrację akcji serii A, C i D, części akcji serii B oraz akcji serii E i praw do akcji serii E w depozycie papierów wartościowych oraz oświadczenia Zarządu Spółki o wysokości objętego kapitału zakładowego z dnia 23.03.2016 r. a zarejestrowanego w dniu 11 kwietnia 2016r. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:		
Liczba akcji na początek okresu	18 622 505	2 624
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)		128 576
Emisja akcji	4 655 626	18 492 305
Umorzenie akcji (-)		(1 000)
Liczba akcji na koniec okresu	23 278 131	18 622 505

15.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

Wyszczególnienie	Cena emisyjna (PLN)	Liczba akcji	Wartość emisji	Wartość nominalna (-)	Koszty emisji (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2014 roku						197 194 761
podwyższenia kapitału podstawowego		18 492 305	207 502 073	(184 923 050)		22 579 023

-					
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2015 roku					219 773 784
podwyższenie kapitału podstawowego					
	4 655 626	72 162 203	(46 556 260)	(3 628 403)	21 977 540
-					
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2016 roku					241 751 324

15.3. Pozostałe kapitały

Skumulowane pozostałe dochody całkowite wg tytułów:								
Wyszczególnienie	Kapitał z wyceny programów płatności akcjami	Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężnych	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw wł.	Pozostałe dochody całkowite razem	Pozostałe kapitały razem
Saldo na koniec poprzedniego okresu								
Wycena opcji (program płatności akcjami)							-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)	10 000						-	10 000
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku							-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych							-	-
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeliczanych środków trwałych)							-	-
Saldo na dzień 31.12.2015 roku	10 000	-	-	-	-	-	-	10 000
Wycena opcji (program płatności akcjami)	396 176						-	396 176
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)							-	-
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych							-	-
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeliczanych środków trwałych)							-	-

Saldo na dzień								
31.12.2016 roku	406 176	-	-	-	-	-	-	406 176

15.4. Programy płatności akcjami

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

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

110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2016,

110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2017,

110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2018.

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

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

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

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

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

Liczba wyemitowanych opcji na akcje w ramach programów płatności akcjami wraz z ceną wykonania

	od 01.01 do 31.12.2016		od 01.01 do 31.12.2015	
	Liczba opcji	Średnia wazona cena wykonania opcji (PLN)	Liczba opcji	Średnia wazona cena wykonania (PLN)
Występujące na początku okresu				
Przyznane w okresie (+)	144 000	0,01		
Umorzone w okresie (-)				
Wykonane w okresie (-)				
Wygasłe w okresie (-)				
Występujące na koniec okresu	144 000			

Informacje o uruchomionych programach płatności akcjami

	Program 1	Program 2	Program 3
Data przyznania (uruchomienia programu)	2016-11-18	2016-11-18	2016-11-18
Końcowa data okresu nabywania uprawnień	2017-05-30	2018-05-30	2019-05-31
Końcowa data możliwego wykonania opcji	2017-12-08	2018-11-30	2019-11-30
Liczba opcji	48 000	48 000,00	48 000,00
Cena wykonania opcji (PLN)	0,01	0,01	0,01
Notowania akcji na dzień przyznania (PLN)	14,8	14,8	14,8
Wartość godziwa 1 opcji wyceniona na dzień przyznania			
Założenia przyjęte w modelu wyceny wartości godziwej:			
Oczekiwana dywidenda z akcji (%)	6,22%	6,22%	6,22%
Oczekiwana zmienność akcji (%)	24,29%	24,29%	24,29%
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	1,57%	1,73%	1,59%

16. Świadczenia pracownicze

16.1. Koszty świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Koszty wynagrodzeń	2 510 580	277 127
Koszty ubezpieczeń społecznych	287 613	13 557
Koszty programów płatności akcjami	223 723	
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	253 295	310
Koszty świadczeń pracowniczych razem	3 275 211	290 994

16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	258 967	49 912		
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	228 678	8 475		
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	188 535	1 927		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	676 180	60 313	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe				
Rezerwy na odprawy emerytalne			69 110	2 423
Pozostałe rezerwy				
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	69 110	2 423
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	676 180	60 313	69 110	2 423

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

Wyszczególnienie	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku				
Stan na początek okresu		2 423		2 423
Zmiany ujęte w wyniku:				
Koszty zatrudnienia		66 687		66 687
Koszty odsetek				-
Ponowna wycena zobowiązania				-
Zmiany bez wpływu na wynik:				
Wyplacone świadczenia (-)				-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)				-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2016 roku	-	69 110	-	69 110
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku				
Stan na początek okresu		2 398		2 398
Zmiany ujęte w wyniku:				
Koszty zatrudnienia		25		25
Koszty odsetek				-
Ponowna wycena zobowiązania				-
Zmiany bez wpływu na wynik:				
Wyplacone świadczenia (-)				-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)				-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2015 roku	-	2 423	-	2 423

17. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwy na sprawy sądowe				
Rezerwy na straty z umów budowlanych				
Rezerwy na koszty restrukturyzacji				
Inne rezerwy	24 364			
Pozostałe rezerwy razem	24 364	-	-	-

Wyszczególnienie	Rezerwy na:

	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku					
Stan na początek okresu					-
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie				24 364	24 364
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)					-
Wykorzystanie rezerw (-)					-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych					-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)					-
Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku	-	-	-	24 364	24 364
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku					
Stan na początek okresu					-
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie					-
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)					-
Wykorzystanie rezerw (-)					-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych					-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)					-
Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku	-	-	-	-	-

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania długoterminowe:

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych		
Kaucje otrzymane		
Inne zobowiązania finansowe	104 217	9 935
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	104 217	9 935

Zobowiązania krótkoterminowe:

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania finansowe (MSR 39):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	375 086	392 791
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych		
Inne zobowiązania finansowe	33 103	1 081
Zobowiązania finansowe	408 189	393 872
Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 320 037	108 784
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	482 496	482 496
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane		
Inne zobowiązania niefinansowe		

Zobowiązania niefinansowe	2 802 533	591 280
Zobowiązania krótkoterminowe razem	3 210 722	985 152

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

19. Rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Czynsze najmu				
Inne koszty opłacone z góry	189 105	3 406 075		
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	189 105	3 406 075	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Dotacje otrzymane				
Przychody przyszłych okresów	167 935		335 870	
Inne rozliczenia				
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	167 935	-	335 870	-

Na 31 grudnia 2016 roku w rozliczeniach międzyokresowych po stronie Aktywów wykazano m. in. koszty polis ubezpieczeniowych, rocznych kosztów reklam na tramwaju, usługi marketingowej i kosztów targów na kwotę 189 105 PLN. W rozliczeniach międzyokresowych po stronie pasywów wykazano przychody z tytułu umowy zwolnienia z długu Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o.-SK w likwidacji.

20. Umowy o usługę budowlaną

Nie dotyczy

21. Przychody i koszty operacyjne

21.1. Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Amortyzacja	ID5,ID6	837 169	697 750
Świadczenia pracownicze	ID16	3 275 211	290 994
Zużycie materiałów i energii		266 090	93 663
Usługi obce		7 455 720	3 619 889
Podatki i opłaty		115 267	21 685
Koszty prac badawczych i rozwojowych nieujęte w wartościach niematerialnych			
Pozostałe koszty rodzajowe		163 812	20 112
Koszty według rodzaju razem		12 113 269	4 744 092
Wartość sprzedanych towarów i materiałów			

Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	6 805	(36 633)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)		
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	12 120 074	4 707 459

21.2. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	ID8	1 770 048	
Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	ID5,ID6		
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	ID12		
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych			
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	ID11		
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	ID17		
Otrzymane kary i odszkodowania		1 951	
Dotacje otrzymane	ID19		
Inne przychody		2 970 144	9 904
Pozostałe przychody operacyjne razem		4 742 143	9 904

21.3. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		5 316	
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	ID8		24 964
Odpisy z tytułu utraty wartości firmy	ID4		
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	ID5,ID6		
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	ID12		
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych			
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	ID11		
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	ID11		
Utworzenie rezerw	ID17		
Zapłacone kary i odszkodowania			
Inne koszty		3 116 013	15 998
Pozostałe koszty operacyjne razem		3 121 329	40 962

22. Przychody i koszty finansowe

22.1. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	ID13	358 862	13 556
Pożyczki i należności	ID9B,ID12	14 540 909	18 096 868
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	ID9C		
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		14 899 771	18 110 423

Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:		
Instrumenty pochodne handlowe	ID9B	
Instrumenty pochodne zabezpieczające	ID9B	
Akcje spółek notowanych	ID9C	
Dłużne papiery wartościowe	ID9C	12 008
Jednostki funduszy inwestycyjnych	ID9C	
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		12 008
		0
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	
Pożyczki i należności	ID9B,ID12	14 103
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	ID7,ID9D,ID18	
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych		-
		14 103
Zyski z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału		
	ID9C	
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		8 083 942
		15 923 331
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek	ID9B,ID12	
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	ID9C	
Odsetki od aktywów finansowych objętych odpisem aktualizującym	ID9B,ID12	
Inne przychody finansowe		829 475
		443 085
Przychody finansowe razem		23 825 195
		34 490 943

Spółka nie posiada aktywów oraz zobowiązań finansowych z kategorii wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

22.2. Koszty finansowe

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	ID7		
Kredyty w rachunku kredytowym	ID9D		
Kredyty w rachunku bieżącym	ID9D		
Pożyczki	ID9D	5 757 945	11 282 480
Dłużne papiery wartościowe	ID9D	2 078 923	652 954
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	ID18	2 688	
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		7 839 556	11 935 434
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:			
Instrumenty pochodne handlowe	ID9B		
Instrumenty pochodne zabezpieczające	ID9B		
Akcje spółek notowanych	ID9C		
Dłużne papiery wartościowe	ID9C		
Jednostki funduszy inwestycyjnych	ID9C		
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik		-	0
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	54	
Pożyczki i należności	ID9B,ID12	4 175	
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	ID9D,ID18		
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych		4 229	0

Straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	ID9C		
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	ID9B, ID12		16 011
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	ID9C	2 003 519	738 774
Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	ID9C		
Inne koszty finansowe		250 721	189 181
Koszty finansowe razem		10 098 025	12 879 399

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Spółkę jako pozostałe koszty operacyjne (patrz nota nr 21).

23. Podatek dochodowy

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Podatek bieżący:			
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy		7 347 480	
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy			
Podatek bieżący		7 347 480	-
Podatek odroczony:			
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	ID10	6 069 848	2 371 403
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	ID10		
Podatek odroczony		6 069 848	2 371 403
Podatek dochodowy razem		13 417 328	2 371 403

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

Wyszczególnienie	Nota	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Wynik przed opodatkowaniem		41 835 105	23 671 876
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą		19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki dominującej		7 948 670	4 497 656
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:			
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)		7 115 155	
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)		(1 466 989)	(3 025 433)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)		(179 508)	475 849
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)			
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	ID10		
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	ID10		
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)			423 331
Podatek dochodowy		13 417 328	2 371 403
Zastosowana średnia stawka podatkowa		32%	10%

24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

24.1. Zysk na akcję

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	21 989 862	9 186 237
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	6 593	
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	21 996 455	9 186 237
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	28 417 777	21 300 472
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,29	2,32
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,29	2,32
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	28 417 777	21 300 472
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,29	2,32
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,29	2,32

24.2. Dywidendy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 21 czerwca 2016r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku netto za rok 2015 w łącznej wysokości 12.104.628,12 zł (dwanaście milionów sto cztery tysiące sześćset dwadzieścia osiem złotych 12/100) na wszystkie akcje Spółki w liczbie 23.278.131 (dwadzieścia trzy miliony dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji, tj. 0,52 zł na 1 (jedną) akcję. Dniem wypłaty dywidendy był 12 lipca 2016 roku.

Jednocześnie w dniu 21 czerwca 2016r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2016 w łącznej wysokości 9.311.252,40 zł (dziewięć milionów trzysta jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa złote 40/100) na wszystkie akcje Spółki w liczbie 23.278.131 (dwadzieścia trzy miliony dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji, tj. 0,40 zł na 1 (jedną) akcję. Dniem wypłaty zaliczki był 5 lipca 2016 roku.

25. Przepływy pieniężne

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	138 459	9 000
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	698 711	688 750
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1 770 048)	(9 377)
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	5 316	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	(19 474 804)	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	67	(37 545)
Koszty odsetek	7 836 868	11 935 434
Przychody z odsetek i dywidend	(22 624 851)	(18 096 868)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Inne korekty	396 176	-
Korekty razem	(34 794 107)	(5 510 606)
Zmiana stanu zapasów	9 621 670	(6 940)
Zmiana stanu należności	(20 436 971)	(15 588 224)
Zmiana stanu zobowiązań	10 349 885	(33 856)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(7 230 744)	(3 170 630)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym	(34 794 107)	(18 799 650)








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

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	2 352 091	845 294
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	67	
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)		
Inne		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	2 352 158	845 294

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane ze Spółką obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Spółka zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki.

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Spółka zalicza:

-  Art- Hotel sp. z o.o.
-  Archicom Development Sp. z o.o.
-  Archicom Property Sp. z o.o. w likwidacji
-  Archicom Property Sp. z o.o. SKA w likwidacji
-  DKR Holding Sp. z o.o. – Property SK(dawniej Archicom Property 2 Sp. z o.o.)
-  DKR Holding Sp. z o.o.
-  DKR Invest S.A.

- ✿ DKR Investment Sp. z o. o.
- ✿ P16 Inowrocławska 2 Sp. z o.o.

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

- ✿ Dorota Jarodzka Śródka
- ✿ Kazimierz Śródka
- ✿ Rafał Jarodzki
- ✿ Tomasz Sujak
- ✿ Paweł Ruszczak
- ✿ Konrad Płochocki
- ✿ Konrad Jarodzki
- ✿ Artur Olender
- ✿ Tadeusz Nawracaj
- ✿ Jędrzej Śródka
- ✿ Zawada Grzegorz

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin kluczowego personelu kierowniczego

- ✿ Renata Jarodzka
- ✿ Łukasz Śródka
- ✿ Piotr Śródka.

Wykaz podmiotów powiązanych (spółek zależnych) prezentowany jest w tabeli na str. 14 sprawozdania jednostkowego.

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

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

26.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza członków zarządu spółki. Nie wystąpiły transakcje z kluczowym personelem kierowniczym.

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki przedstawiono w nocie nr 31.

Spółka nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

26.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

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

Wyszczególnienie	Przychody z działalności operacyjnej	Należności
------------------	--------------------------------------	------------

	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	5 501	900	1 231	-
Jednostki zależnej	18 814 717	6 329 385	15 213 630	21 773 814
Jednostki stowarzyszonej				
Wspólnego przedsięwzięcia				
Kluczowego personelu kierowniczego	285		1 894	
Pozostałych podmiotów powiązanych	140 210	100 872	122 057	119 645
Razem	18 960 714	6 431 157	15 338 813	21 893 460

W 2016 roku Spółka dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych na kwotę 18 960 714 PLN (2015 rok: 6 431 157 PLN). Saldo należności z tego tytułu wynosiło na 31.12.2016 rok 15 338 813 PLN (31.12.2015 rok 21 893 460 PLN).

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

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

Wyszczególnienie	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Zakup od:				
Jednostki dominującej	-	140 827 880	-	-
Jednostki zależnej	5 526 941	2 837 765	149 223	2 140 101
Jednostki stowarzyszonej				
Wspólnego przedsięwzięcia				
Kluczowego personelu kierowniczego	9 062	2 954 702	625	
Pozostałych podmiotów powiązanych	139 859	44 121 475	12 198	370
Razem	5 675 862	190 741 823	162 046	2 140 471

W 2016 roku Spółka dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych oraz kluczowego personelu kierowniczego na kwotę 5 675 862 PLN (2015 rok: 190 741 823 PLN). Saldo zobowiązań z tego tytułu wynosiło na 31.12.2016 162 046 PLN (31.12.2015 rok 2 140 471 PLN).

*Kwoty wynikają z przejęcia udziałów/akcji w ramach podwyższeń kapitału Spółki opisanych w nocie nr 2 Jednostkowego Sprawozdania Finansowego za 2015r.

Tabela nr 123

informacje na temat podmiotów powiązanych - pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	31.12.2016		od 01.01 do 31.12.2016	31.12.2015		od 01.01 do 31.12.2015
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	-	-	-	-	-	-

Jednostce zależnej	335 235 992	14 511 971	24 979 591	230 156 684	17 513 602
Jednostce stowarzyszonej					
Wspólnemu przedsięwzięciu					
Kluczowemu personelowi kierowniczemu					
Pozostałym podmiotom powiązanym			1 800 000		651 432
Razem	-	335 235 992	14 511 971	26 779 591	230 156 684
				230 156 684	18 165 034

Tabela nr 124

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE

Wyszczególnienie	31.12.2016		od 01.01 do 31.12.2016	31.12.2015		od 01.01 do 31.12.2015
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej					128 089 877	10 992 695
Jednostki zależnej		130 377 251	5 757 945			
Jednostki stowarzyszonej						
Wspólnego przedsięwzięcia						117 067
Kluczowego personelu kierowniczego				400 000		247 380
Pozostałych podmiotów powiązanych						
Razem	-	130 377 251	5 757 945	400 000	128 089 877	11 357 142

Tabela nr 124A

Informacje na temat podmiotów powiązanych - działalność finansowa (z wyłączeniem pożyczek)

Wyszczególnienie	Przychody		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Przychody od: / Należności od:				
Jednostki dominującej				
Jednostki zależnej	8 912 820	16 367 153	3 000 000	
Jednostki stowarzyszonej				
Wspólnego przedsięwzięcia				
Kluczowego personelu kierowniczego				
Pozostałych podmiotów powiązanych				
Razem	8 912 820	16 367 153	3 000 000	-

Tabela nr 124B

Informacje Na Temat Podmiotów Powiązanych - Działalność Finansowa (Z Wyłączeniem Pożyczek)

Wyszczególnienie	Koszty		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015

Koszty z: / Zobowiązania wobec:		
Jednostki dominującej		
Jednostki zależnej	138 570	175 967
Jednostki stowarzyszonej		
Wspólnego przedsięwzięcia		
Kluczowego personelu kierowniczego		
Pozostałych podmiotów powiązanych		
Razem	138 570	175 967

27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

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

	31.12.2016	31.12.2015
Wobec jednostki dominującej:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Jednostka dominująca razem	-	-
Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	-	-
Wobec jednostek stowarzyszonych:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Jednostki stowarzyszone razem	-	-
Wobec pozostałych podmiotów powiązanych:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Pozostałe podmioty powiązane razem	-	-
Wobec pozostałych jednostek:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	2 888 693	41 430 473
Gwarancje udzielone	12 895 960	12 422 273
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną		
Sprawy sporne i sądowe		
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym		
Inne zobowiązania warunkowe		
Pozostałe jednostki razem	15 784 653	53 852 746

Zobowiązania warunkowe razem

15 784 653

53 852 746

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

28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

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

- ☼ ryzyko rynkowe obejmujące ryzyko walutowe oraz ryzyko stopy procentowej,
- ☼ ryzyko kredytowe oraz

ryzyko płynności.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

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

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

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

28.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Spółki na ryzyko walutowe wynika głównie z umowy najmu zawartej w EUR. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Spółki, inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Nota	Wartość wyrażona w walucie:					Wartość po przeliczeniu
		EUR	USD	GBP	
Stan na 31.12.2016							
Aktywa finansowe (+):							
Pożyczki	ID9B						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	ID12	686 034					3 035 013
Pozostałe aktywa finansowe	ID9C						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	704					3 113
Zobowiązania finansowe (-):							
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID9D						
Leasing finansowy	ID7						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID18						
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		686 737	-	-	-	-	3 038 126
Stan na 31.12.2015							
Aktywa finansowe (+):							

Pożyczki	ID9B						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	ID12						
Pozostałe aktywa finansowe	ID9C						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	55					233
Zobowiązania finansowe (-):							
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	ID9D						
Leasing finansowy	ID7						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID18						
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		55	-	-	-	-	233

Wyszczególnienie	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:			Wpływ na pozostałe dochody całkowite:		
		EUR	USD	razem	EUR	USD	razem
Stan na 31.12.2016							
Wzrost kursu walutowego	10%	303 813		303 813			-
Spadek kursu walutowego	-10%	(303 813)		(303 813)			-
Stan na 31.12.2015							
Wzrost kursu walutowego	10%	(23)		(23)			-
Spadek kursu walutowego	-10%	23		23			-

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

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

- 🌱 pożyczki,
- 🌱 dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe),

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

Wyszczególnienie	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Wzrost stopy procentowej	1%	1 276 702	164 500		
Spadek stopy procentowej	-1%	(1 276 702)	(164 500)		

28.2. Ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych i zobowiązań pozabilansowych (w tys. PLN):

Wyszczególnienie	Nota	31.12.2016	31.12.2015
------------------	------	------------	------------

Pożyczki	ID9B	335 235 992	230 156 684
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	ID12	21 540 147	21 903 202
Pochodne instrumenty finansowe	ID9B	-	-
Papiery dłużne	ID9C	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	ID9C	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	ID9C	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	ID13	2 352 091	845 294
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	ID27	15 784 653	53 852 746
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem		374 912 883	306 757 925

Spółka w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Ponadto w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym Spółka dokonuje transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

W ocenie Zarządu Spółki powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej. Z tego też względu Spółka nie ustanawiała zabezpieczeń oraz innych dodatkowych elementów poprawiających warunki kredytowania.

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

Wyszczególnienie	31.12.2016		31.12.2015	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	12 975 632	5 454 522	5 977 034	2 622
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)				
Należności z tytułu dostaw i usług netto	12 975 632	5 454 522	5 977 034	2 622
Pozostałe należności finansowe	3 109 994		15 923 545	
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)				
Pozostałe należności finansowe netto	3 109 994	-	15 923 545	-
Należności finansowe	16 085 626	5 454 522	21 900 580	2 622

Wyszczególnienie	31.12.2016		31.12.2015	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	227 329		2 622	
od 1 do 6 miesięcy	3 617 678			
od 6 do 12 miesięcy	1 609 514			
powyżej roku				
Zaległe należności finansowe	5 454 522	-	2 622	-

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, Spółka nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem lub grupą kontrahentów o podobnych cechach. W oparciu o historycznie kształtujące się tendencje

zalegania z płatnościami, zaległe należności nie objęte odpisem nie wykazują znacznego pogorszenia jakości - większość z nich mieści się w przedziale do miesiąca i nie zachodzą obawy co do ich ściągłości.

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

28.3. Ryzyko płynności

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

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

Wyszczególnienie	Nota	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
		do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2016							
Kredyty w rachunku kredytowym	ID9D						-
Kredyty w rachunku bieżącym	ID9D						-
Pożyczki	ID9D			85 000 226	45 377 025		130 377 251
Dłużne papiery wartościowe	ID9D			62 660 989			62 660 989
Leasing finansowy	ID7						-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID18						-
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		-	-	147 661 215	45 377 025	-	193 038 240
Stan na 31.12.2015							
Kredyty w rachunku kredytowym	ID9D						-
Kredyty w rachunku bieżącym	ID9D						-
Pożyczki	ID9D			48 645 470	79 444 407		128 089 877
Dłużne papiery wartościowe	ID9D			16 371 012			16 371 012
Leasing finansowy	ID7						-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	ID18						-
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		-	-	65 016 482	79 444 407	-	144 460 889

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

29. Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Spółki.

Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych powiększonych o pożyczki otrzymane w Spółce. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Spółka oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Spółka oblicza wskaźnik długu (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji).

Spółka nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał:		
Kapitał własny	494 057 688	418 125 815
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela		
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)		
Kapitał	494 057 688	418 125 815
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	494 057 688	418 125 815
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	193 038 240	144 460 889
Leasing finansowy		
Źródła finansowania ogółem	687 095 928	562 586 704
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,72	0,74
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 107 935	2 060 332
Amortyzacja	837 169	697 750
EBITDA	28 945 105	2 758 082
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	193 038 240	144 460 889
Leasing finansowy		
Dług	193 038 240	144 460 889
Wskaźnik długu do EBITDA	6,67	52,38

We wszystkich okresach wskaźniki mieściły się na zakładanych przez Spółkę poziomach. Wzrost poziomu wskaźnika kapitału do źródeł finansowania ogółem wynikał ze zmniejszenia zadłużenia spółki oraz ze wzrostu kapitału własnego

30. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu 31.12.2016 miały miejsce następujące zdarzenia, które nie wymagały ujęcia w sprawozdaniu finansowym za 2016:

W dniu 6 marca 2017 Zarząd powziął uchwałę w sprawie emisji, w ramach ustalonego Programu Emisji Obligacji – odsetkowych obligacji na okaziciela serii M2/2017 o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda, w maksymalnej liczbie 60.000 sztuk. Maksymalna wartość nominalna emisji Obligacji wynosi 60.000.000,00 PLN.

31. Pozostałe informacje

31.1. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- ☼ kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2016 4,4240 PLN/EUR, 31.12.2015 4,2615 PLN/EUR,
- ☼ średni kurs w okresie, : 01.01 - 31.12.2016 4,3757 PLN/EUR, 01.01 - 31.12.2015 4,1848 PLN/EUR,

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na EURO, przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do	od 01.01 do
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	19 132 391	6 798 849	4 372 418	1 624 653
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 355 050	2 060 332	6 423 643	492 337
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	39 085 739	23 671 876	9 560 780	5 656 633
Zysk (strata) netto	48 134 809	21 300 472	6 494 453	5 089 962
Zysk na akcję (PLN)	1,29	2,32	0	1
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	1,29	2,32	0	1
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3757	4,1848
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(655 161)	(638 380)	(149 727)	(152 547)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(89 324 716)	59 836 170	(20 413 812)	14 298 454
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	91 486 741	(58 762 460)	20 907 910	(14 041 880)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 506 864	435 329	344 371	104 026
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3757	4,1848
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	717 292 226	565 815 102	159 415 850	132 773 695
Zobowiązania długoterminowe	199 438 306	146 643 821	45 156 274	34 411 316
Zobowiązania krótkoterminowe	4 079 201	1 045 465	2 582 884	245 328
Kapitał własny	513 774 720	418 125 815	111 676 693	98 117 051
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	513 774 720	418 125 815	111 676 693	98 117 051
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,4240	4,2615

31.2. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Wyszczególnienie	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2016				
DKR Invest SA	4 388 004	4 388 004	43 880 040	19%
DKR Investment Sp. z o.o.	14 234 501	20 442 003	142 345 010	61%
Aviva OFE	2 090 000	2 090 000	20 900 000	9%

Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	2 565 626	2 565 626	25 656 260	11%
Razem	23 278 131	29 485 633	232 781 310	100%
Stan na 31.12.2015				
DKR Invest S.A.	4 388 004	4 388 004	43 880 040	24%
DKR Investment Sp. z o. o.	14 234 501	20 442 003	142 345 010	76%
Razem	18 622 505	24 830 007	186 225 050	100%

31.3. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki

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

Wyszczególnienie	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2016					
Dorota Jarodzka-Śródka	120 000				120 000
Kazimierz Śródka	120 000				120 000
Rafał Jarodzki	120 000				120 000
Paweł Ruszczak	120 000				120 000
Tomasz Sujak	120 000				120 000
Razem	600 000	-	-	-	600 000
Okres od 01.01 do 31.12.2015					
Dorota Jarodzka-Śródka	40 000				40 000
Kazimierz Śródka	40 000				40 000
Rafał Jarodzki	40 000				40 000
Paweł Ruszczak	40 000				40 000
Tomasz Sujak	40 000				40 000
Razem	200 000	-	-	-	200 000

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

31.4. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki

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

Wyszczególnienie	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2016					
Joanna Pisula / Tadeusz Nawracaj	13 951				13 951
Artur Olender	43 249				43 249
Konrad Płochocki	32 439				32 439
Jędrzej Śródka/Zawada Grzegorz	26 775				26 775
Konrad Jarodzki	7 076				7 076
Razem	123 490	-	-	-	123 490
Okres od 01.01 do 31.12.2015					
Joanna Pisula	4 000				4 000
Artur Olender	8 810				8 810
Konrad Płochocki	7 435				7 435
Jędrzej Śródka	3 200				3 200
Konrad Jarodzki	3 200				3 200
Razem	26 645	-	-	-	26 645

31.5. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	67 500	50 000
Przegląd sprawozdań finansowych	34 000	
Doradztwo podatkowe		
Pozostałe usługi		233 050
Razem	101 500	283 050

31.6. Zatrudnienie

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Pracownicy umysłowi	19	2
Pracownicy fizyczni		-
Razem	19	2

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Liczba pracowników przyjętych	34	-
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(3)	(2)
Razem	31	(2)

Zatwierdzenie do publikacji

Ja niżej podpisany oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe Archicom S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Archicom S.A. Oświadczam ponadto, iż roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Archicom S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Archicom S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podpisy Wszystkich członków Zarządu			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
	Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu	
	Kazimierz Śródka	Wiceprezes Zarządu	
	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
	Paweł Ruszczak	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
	Dorota Stahl		