



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHICOM S.A.**
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO 31 GRUDNIA 2018 ROKU



1.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	5
3.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
5.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
6.	DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
6.1.	Informacje ogólne	11
6.2.	Informacje o Grupie Kapitałowej	12
6.3.	Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości	16
6.4.	Segmenty operacyjne	42
6.5.	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	43
6.6.	Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	45
6.7.	Wartość firmy	46
6.8.	Wartości niematerialne	46
6.9.	Rzeczowe aktywa trwałe	48
6.10.	Nieruchomości inwestycyjne	49
6.11.	Aktywa oraz zobowiązania finansowe	53
6.12.	Pochodne instrumenty finansowe	56
6.13.	Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	59
6.14.	Zobowiązania zabezpieczone hipoteką	60
6.15.	Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	61
6.16.	Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych	61
6.17.	Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczone	63
6.18.	Zapasy	64
6.19.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	65
6.20.	Środki pieniężne	67
6.21.	Kapitał własny	67
6.22.	Program płatności akcjami	68
6.23.	Udziały niedające kontroli	70
6.24.	Świadczenia i rezerwy pracownicze	70
6.25.	Pozostałe rezerwy	71
6.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	72
6.27.	Rozliczenia międzyokresowe	73
6.28.	Przychody i koszty operacyjne	74
6.29.	Przychody i koszty finansowe	75
6.30.	Podatek dochodowy	75
6.31.	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	76
6.32.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	77
6.33.	Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	79
6.34.	Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	79
6.35.	Zarządzanie kapitałem	84
6.36.	Zdarzenia po dniu bilansowym	85
6.37.	Pozostałe informacje	86
7.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	92





1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	tabela	SSF	SSF
		31.12.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	4,5	2 224	2 207
Rzeczowe aktywa trwałe	7,8	14 839	15 955
Nieruchomości inwestycyjne	10,11	189 366	150 407
Inwestycje w jednostkach zależnych		-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		-	-
Należności i pożyczki	16,18	295	-
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	54	1 304	174
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27,28	22 482	17 601
Aktywa trwałe razem		230 510	186 344
Aktywa obrotowe			
Zapasy	30	716 135	670 686
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16,26,33-37	55 019	42 730
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 114	205
Pożyczki	18,26	-	334
Pochodne instrumenty finansowe	19,20,26	131	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	54	1 738	1 606
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16,26,38	165 792	130 022
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa obrotowe razem		940 929	845 584
Aktywa razem		1 171 439	1 031 928



PASYWA	tabela	SSF	SSF
		31.12.2018	31.12.2017
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	40,41	257 423	256 059
Akcje własne (-)	42	(962)	(352)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 497	134 500
Pozostałe kapitały		(107 249)	(119 710)
Zyski zatrzymane:		177 663	176 538
- zysk (strata) z lat ubiegłych		124 661	125 442
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		53 002	56 471
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		-	(5 375)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		461 372	447 036
Udziały niedające kontroli	3	29 674	26 650
Kapitał własny		491 046	473 685
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17,23	176 446	184 226
Leasing finansowy	17,26	43	159
Pochodne instrumenty finansowe	17,26	-	579
Pozostałe zobowiązania	17,26,51	24 164	20 977
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	4 748	3 480
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	48	697	532
Pozostałe rezerwy długoterminowe	49,50	10 225	1 243
- w tym rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami		7 594	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
Zobowiązania długoterminowe		216 323	211 198
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17,26,51	359 519	328 505
- w tym przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	53	302 741	215 638
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 721	1 156
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	17,23	90 134	11 666
Leasing finansowy	17,26	117	149
Pochodne instrumenty finansowe	17,19,20,26	339	63
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	48	4 273	3 650
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	49,50	4 967	1 856
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	1
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		464 070	347 045
Zobowiązania razem		680 393	558 243
Pasywa razem		1 171 439	1 031 928





2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	tabela	SSF	SSF
		31.12.2018	31.12.2017
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	1,2	484 474	330 285
Przychody ze sprzedaży produktów		471 980	320 995
Przychody ze sprzedaży usług		12 491	9 086
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		3	204
Koszt własny sprzedaży	55	352 157	239 833
Koszt sprzedanych produktów		345 904	234 116
Koszt sprzedanych usług		6 250	5 313
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		3	404
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		132 317	90 452
Koszty sprzedaży	55	12 547	11 357
Koszty ogólnego zarządu	55	33 334	27 435
Pozostałe przychody operacyjne	56	24 951	22 731
Pozostałe koszty operacyjne	57	23 655	6 632
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)		(3 943)	(2 154)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		-	75
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		83 789	65 680
Przychody finansowe	58	2 392	5 938
Koszty finansowe	59	6 502	4 449
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)		-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		79 679	67 169
Podatek dochodowy	60	23 653	9 888
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		56 026	57 282
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		56 026	57 282
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		53 002	56 471
- podmiotom niekontrolującym		3 024	811

Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
z działalności kontynuowanej		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,07	2,39
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,07	2,37
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,07	2,39
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,07	2,37



3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	SSF	SSF
	31.12.2018	31.12.2017
Zysk (strata) netto	56 026	57 282
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		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(1 059)	2 968
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	458	450
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	(114)	649
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	(487)	2 768
Całkowite dochody	55 539	60 050
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	52 515	59 239
- podmiotom niekontrolującym	3 024	811



4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	256 059	(352)	134 500	(119 710)	176 538	447 036	26 650	473 685
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2018 roku								
Emisja akcji	1 364	-	-	-	-	1 364	-	1 364
Koszty emisji akcji	-	-	(3)	-	-	(3)	-	(3)
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	(610)	-	-	-	(610)	-	(610)
Wycena i rozliczenie opcji managerskich (program płatności akcjami)	-	-	-	(2 056)	-	(2 056)	-	(2 056)
Dywidendy	-	-	-	-	(36 873)	(36 873)	-	(36 873)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	15 004	(15 004)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	1 364	(610)	(3)	12 948	(51 877)	(38 178)	-	(38 178)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	53 002	53 002	3 024	56 026
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-	(487)	-	(487)	-	(487)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(487)	53 002	52 515	3 024	55 539
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	257 423	(962)	134 497	(107 249)	177 663	461 372	29 674	491 046





	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	232 781	-	122 415	(125 081)	144 563	374 679	-	374 679
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2017 roku								
Emisja akcji	23 278	-	12 085	-	-	35 363	-	35 363
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	(352)	-	-	-	(352)	-	(352)
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	2 107	-	2 107	-	2 107
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	25 838	25 838
Dywidendy	-	-	-	-	(24 000)	(24 000)	-	(24 000)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	496	(496)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	23 278	(352)	12 085	2 603	(24 495)	13 119	25 838	38 957
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku	-	-	-	-	56 471	56 471	811	57 282
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku	-	-	-	2 768	-	2 768	-	2 768
Razem całkowite dochody	-	-	-	2 768	56 471	59 239	811	60 050
Saldo na dzień 31.12.2017 roku	256 059	(352)	134 500	(119 710)	176 538	447 036	26 650	473 685



5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	SSF 31.12.2018	SSF 31.12.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	79 679	67 169
<i>Korekty:</i>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 162	1 378
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	729	206
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	3 943	2 147
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wart. godziwej przez wynik	-	2 968
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	458	450
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(194)	44
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	(4 558)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	503	320
Koszty odsetek	3 785	1 912
Przychody z odsetek i dywidend	(1 763)	(1 179)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	(1 564)	2 023
Inne korekty *	-	(20 422)
Korekty razem	7 059	(14 712)
Zmiana stanu zapasów	(37 779)	(72 843)
Zmiana stanu należności	(14 475)	(1 233)
Zmiana stanu zobowiązań	81 571	32 943
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	10 995	839
Zmiany w kapitale obrotowym	40 312	(40 293)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	(450)
Zapłacony podatek dochodowy	(17 842)	(12 648)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	109 208	(934)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(746)	(1 423)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(763)	(1 054)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	911	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(41 907)	(13 022)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	8 194
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych**	(54 759)	(25 997)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	198
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	332	674
Pożyczki udzielone	-	(1 002)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	9 000
Otrzymane odsetki	1 734	90
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(95 198)	(24 342)

* pozycja Inne korekty w roku 2017 obejmuje głównie zysk na okazjonalnym nabyciu Archicom Polska S.A. (dawniej: mLokum) w kwocie (-) 18 939 tys. złotych

** pozycja Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych obejmuje w roku 2018 zapłatę pozostałej części ceny za udziały Archicom Polska S.A. (dawniej mLokum).





Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych – cd

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	1 364	-
Nabycie akcji własnych	(1 103)	(352)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	114 721	89 345
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(57 513)	(4 995)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek **	28 803	67 430
Spląty kredytów i pożyczek	(19 462)	(39 249)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(149)	(111)
Odsetki zapłacone	(8 028)	(5 596)
Dywidendy wypłacone	(36 873)	(24 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	21 760	82 473
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	35 770	57 197
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	130 022	72 824
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	(67)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	165 792	129 955

** pozycja „Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek” w roku 2017 obejmuje m. in. pożyczki w wysokości 36 081 tys. złotych od DKR Invest S.A. i DKR Investment Sp. z o.o., które zostały rozliczone ze zobowiązaniem z tytułu zapłaty za emisję akcji serii F.





6. DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. Informacje ogólne

6.1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 05 lipca 2006 roku, jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Archicom Projekt 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 01 października 2009 roku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrowano zmianę firmy pod którą działała Spółka na PD Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Następnie Spółka została przekształcona w spółkę akcyjną pod firmą PD Stabłowice spółka akcyjna. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27 kwietnia 2015 roku, po czym w dniu 25 maja 2015 roku ww. Sąd zarejestrował zmianę nazwy Spółki na Archicom spółka akcyjna.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000555355. Spółce nadano numer statystyczny REGON 020371028.

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

6.1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 8 kwietnia 2019 roku wchodził:

Krzysztof Andrulewicz – Prezes Zarządu

Dorota Jarodzka-Śródka – Wiceprezes Zarządu

Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Paweł Ruszczak – Członek Zarządu

Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- dnia 23 kwietnia 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki przyjęła rezygnację Doroty Jarodzkiej-Śródka z funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku jednocześnie powołując Dorotę Jarodzką-Śródka do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,
- dnia 23 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Krzysztofa Andrulewicza ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,
- dnia 23 kwietnia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Krzysztofa Suskiewicza ze skutkiem na dzień 10 maja 2018 roku,
- dnia 25 maja 2018 roku Kazimierz Śródka złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem na dzień 29 maja 2018 roku.





W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 8 kwietnia 2019 roku wchodził:

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

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- dnia 30 maja 2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 24/05/2018 w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki, mocą której powołano do składu Rady Nadzorczej Spółki Kazimierza Śródka.

6.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

6.2.1. Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

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

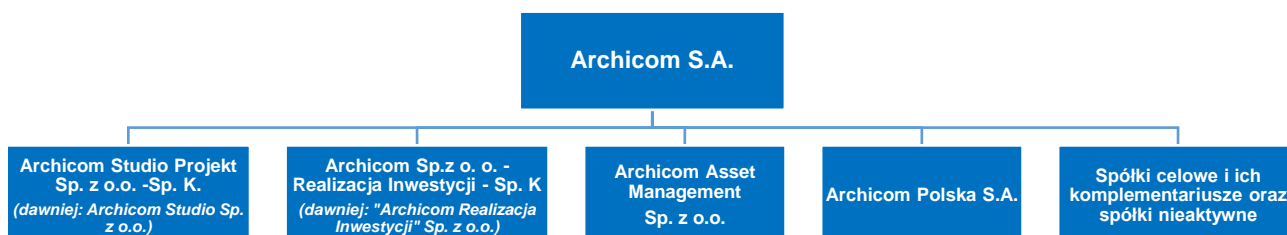
6.2.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

- Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. - Sp. k. – przygotowanie inwestycji i projektowanie;
 - Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji - Sp. k. – generalne wykonawstwo i obsługa posprzedażowa;
 - Archicom Asset Management Sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna;
- oraz
- Archicom Polska S.A. – spółka prowadząca działalność deweloperską m.in. w Łodzi, Trójmieście, Poznaniu i Krakowie;

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

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





W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 31 grudnia 2018 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,80% bezpośrednio; 99,20% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom Stabłowice sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. – Stabłowice – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszwice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszwice 1 sp. z o.o. (dawniej: Bartoszwice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725093	98,52% bezpośrednio; 1,48% pośrednio	Kapitał zakładowy: 472.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,52%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,27%), Bartoszwice sp. z o.o. (0,21%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (90%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000538826	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609972	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 8 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000652493	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641335	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).





Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. –12 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bepośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. –14 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bepośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 1 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 2 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bepośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 3 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bepośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k.	Wrocław	KRS: 0000646590	90,74% bepośrednio; 9,26% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 551.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 500.000 zł), Archicom Holding sp. z o.o. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Holding sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000316244	45,45% bepośrednio; 54,55% pośrednio	Kapitał zakładowy: 110.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,45%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,55%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bepośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bepośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.070.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Cadenza Hallera sp. z o.o. Faza IV – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523387	98,49% bepośrednio; 1,51% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 3.368.626,39 zł Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.317.626,39 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Hallera 2 Spółka sp. z o.o. – sp. k. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000528976	99,86% bepośrednio; 0,14% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 711.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 710.000 zł).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Studio Projekt sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609346	99,00% bepośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 100.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 99.000 zł).
Archicom Lofty Platinum sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Lofty Platinum sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000584774	99,32% bepośrednio; 0,68% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 147.715 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 146.715 zł).
Archicom Jagodno sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bepośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285674	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 1 sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bepośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
Archicom Marina 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000539926	99,80% bepośrednio; 0,20% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 500.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 499.000 zł).
Archicom Marina 4 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina sp. z o.o. sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722075	99,66% bepośrednio; 0,34% pośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (99,66%), Archicom Marina sp. z o.o. (0,34%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina 2 sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725986	95,93% bepośrednio; 4,07% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (95,93%) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (3,99%), Archicom Marina 2 sp. z o.o. (0,08%).





TN Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.(100%).
TN Stabłowice 1 sp. z o.o. (dawniej: TN Stabłowice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725250	99,79% bepośrednio; 0,21% pośrednio	Kapitał zakładowy: 4.790.200 zł. Udziałowcy: Spółka (99,79%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (0,19%), TN Stabłowice sp. z o.o. (0,02%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Byczyńska sp. z o.o. sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725430	98,76% bepośrednio; 1,24% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,76%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%), Archicom Byczyńska sp. z o.o. (0,11%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	27,00% bepośrednio; 73,00% 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 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612467	96,28% bepośrednio 3,72% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 1.369.432 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.318.432 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.	Wrocław	KRS: 0000582089	99,75% bepośrednio; 0,25% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 408.039 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 407.039 zł).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. (dawniej: Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722286	85,93% bepośrednio; 14,07% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (85,93%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (13,79%), Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. (0,28%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bepośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,79% bepośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bepośrednio; 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%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bepośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A. (100%).
Archicom RW sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. RW sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bepośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bepośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).

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





6.3. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.3.1. Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 08 kwietnia 2019.

6.3.2. Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku.

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

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

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości wynikających ze zmian standardów i interpretacji obowiązujących od dnia 1 stycznia 2018 roku, które zostały opisane w nocie 6.3.3 poniżej. Nie dokonano korekt błędów.

6.3.3. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2018 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2018 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy

Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Nowy standard zastąpił 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 oraz charakteru przepływów z niego,
- 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.

Grupa dokonała analizy wpływu nowego standardu na jej sprawozdanie finansowe i nie odnotowała istotnych korekt wynikających z tego tytułu. Zgodnie z nowym standardem aktywa prezentowane dotychczas jako pożyczki i należności zaklasyfikowane zostały jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, ponieważ analiza przeprowadzona przez Grupę na dzień pierwszego zastosowania standardu wykazała, że są utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a przepływy te są wyłącznie spłatą wartości nominalnej i odsetek. Zmiana kwalifikacji nie miała wpływu na sposób wyceny i nie wymagała korekt. Na sprawozdanie finansowe Grupy nie wpłynęły również istotnie zmiany sposobu szacowania strat z tytułu ryzyka kredytowego. Z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności, której zdecydowaną większość przychodów stanowi sprzedaż lokali mieszkaniowych za





gotówkę, a ryzyko kredytowe dotyczy głównie należności z tytułu wynajmu powierzchni biurowej i na każdy dzień bilansowy Grupa szacuje je w sposób indywidualny, tj ryzyko kredytowe każdego z kontrahentów jest indywidualnie oceniane. Grupa oceniła również, że otwarte powiązania zabezpieczające spełniają zasady określone w nowym standardzie i uznała, że wprowadzenie MSSF 9 nie miało istotnego wpływu na wycenę i prezentację instrumentów zabezpieczających w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy.

Nowy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Nowy standard zastąpił dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów. Nowy 5-stopniowy model uzależnia ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii:

- Identyfikacja i rozliczanie przychodów z różnych produktów i usług
Spółki z Grupy nie zawierają umów, dla których wdrożenie MSSF 15 wpłynęło na termin i kwoty rozpoznawanych przychodów w porównaniu do dotychczas stosowanego podejścia. Przychody generowane z działalności deweloperskiej są rozpoznawane przez Grupę w momencie, kiedy Grupa przeniesie przyrzeczony lokal na klienta aktem notarialnym, gdyż w tym momencie klient uzyskuje kontrolę nad lokalem mieszkalnym. Z tego względu przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane w określonym momencie.
Gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty/usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji.
- Kapitalizacja kosztów umownych
MSSF 15 wprowadził określone kryteria oceny, czy pewne koszty wymagają kapitalizacji, przy czym odróżnia się koszty związane z zawarciem umowy. Zarząd dokonał analizy umów i związanych z nimi kosztów, które w świetle MSSF 15 powinny być kapitalizowane. W wyniku tej analizy nie zidentyfikowano istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.
- Korekta przychodów o skutki zmiany wartości pieniądza w czasie
Do momentu ujęcia przychodów ze sprzedaży mieszkań spółki z Grupy otrzymują od klientów zaliczki, które do dnia ujęcia przychodu prezentowane są jako zobowiązania.
- Skutki zmian umowy.
MSSF 15 podaje szczegółowe wytyczne dotyczące rozliczania modyfikacji umów metodą prospektywną (jako korekty przyszłych przychodów) lub retrospektywną (jako korekty w chwili wprowadzenia zmiany do umowy). Z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności spółki z Grupy nie zawierają umów, dla których wdrożenie MSSF 15 istotnie wpłynęło na termin i kwoty rozpoznawanych przychodów w związku ze zmianą tych umów.
Podsumowując powyżej opisane wnioski Grupa nie zidentyfikowała istotnego wpływu wprowadzenia MSSF 15 na sprawozdanie finansowe.

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.

Zmiana standardu nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.





Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”

W związku z wejściem w życie w 2018 roku nowego standardu dotyczącego instrumentów finansowych (MSSF 9) Rada MSR wprowadziła przejściowe (do czasu wejścia w życie nowego MSSF 17) zasady stosowania nowych zasad rachunkowości instrumentów w sprawozdaniach finansowych ubezpieczycieli. W przeciwnym wypadku ich wyniki byłyby narażone na sporą zmienność. Zmiany obowiązują w momencie zastosowania MSSF 9.

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 ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy ze względu na to, że nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

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

Poprawki do standardów obejmują:

- **MSSF 1:** usunięto niektóre krótkoterminowe zwolnienia, które stosowano przy przejściu na MSSF ze względu na to, że dotyczyły okresów, które już minęły i ich zastosowanie już nie było możliwe. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż jest już ono sporządzane wg MSSF.
- **MSR 28:** doprecyzowano, że w sytuacjach, gdy MSR 28 dopuszcza wycenę inwestycji albo metodą praw własności albo w wartości godziwej (przez organizacje zarządzające kapitałem wysokiego ryzyka, fundusze wzajemne itd. lub udziały w jednostkach inwestycyjnych) wyboru tego można dokonać odrębnie dla każdej z takich inwestycji. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie posiada ona takich aktywów.

Zmiana standardów nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

Zmiana doprecyzowała 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.

Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy ze względu na to, że bardzo rzadko dokonuje zmiany przeznaczenia posiadanych gruntów, w szczególności zmiany takie nie miały miejsca w trakcie 2018 roku.

Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki”

Interpretacja określiła, 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.

Interpretacja nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Nowy MSSF 16 „Leasing”

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

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

Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Wpływ zastosowania MSSF 16 „Leasing” na Sprawozdanie Finansowe Grupy

Zarząd podjął decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia retrospektywnego ze skumulowanym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Grupa przeprowadziła analizę aktywnych umów i zidentyfikowała te, na które wpływ będzie miał MSSF 16. Główny wpływ wdrożenia standardu dotyczy posiadanych praw wieczystego użytkowania gruntu (dalej „PWUG”) oraz wynajmu powierzchni biurowej. Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w tej samej pozycji, w której przedstawione byłyby składniki aktywów gdyby były własnością leasingobiorcy (Grupy).

Zgodnie z nowym standardem, Grupa jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności wynikające z okresu na jaki udzielone jest prawo do korzystania z aktywa. Stopę dyskonta przyjęto jako średnią rentowność 10-letnich obligacji skarbowych powiększoną o marżę na obligacjach ostatnio emitowanych przez Grupę.

- Stopa dyskonta: 6,20%

Zgodnie z nowym standardem, Grupa jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności, w tym wynikające z posiadania prawa do wieczystego użytkowania gruntów, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości (i może wynosić do 99 lat). Okres ten nie zależy od przewidywanego przez Grupę okresu, w którym będzie obowiązywać umowa. Według ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów, dla gruntów dla których pozwolenie na użytkowanie uzyskano przed 1 stycznia 2019 roku zostaje przekształcone w prawo własności począwszy od tej daty. Prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których budynki na cele mieszkaniowe powstaną po 1 stycznia 2019 roku, zostanie przekształcone w prawo własności tych gruntów w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowania danych inwestycji. Przekształcenie we własność będzie wiązało się z dokonaniem opłaty przekształceniowej. Zgodnie z zapisami





MSSF 16 Grupa traktuje opisane powyżej przekształcenie własności jako prawo zakupu leasingowanego aktywa i uwzględnia w kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu według szacowanej daty uzyskania pozwolenia na użytkowania, gdyż w ocenie Grupy jest pewne, że Grupa z prawa wykupu skorzysta.

Zarząd jest w końcowej fazie kalkulacji wpływu zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy, a szacunkowy wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień pierwszego zastosowania przedstawiono poniżej:

AKTYWA	31.12.2018	Korekty związane z rozpoznaniem aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG	Korekty związane z pozostałymi umowami	01.01.2019
Aktywa trwałe razem, w tym:	230 510	12 132	467	243 109
Rzeczowe aktywa trwałe	14 839		467	15 306
Nieruchomości inwestycyjne	189 366	12 132		201 498
Aktywa obrotowe razem, w tym:	940 929	6 712	-	947 641
Zapasy	716 135	6 712		722 847
Aktywa razem	1 171 439	18 844	467	1 190 750

PASYWA	31.12.2018	Korekty związane z rozpoznaniem aktywów i zobowiązań z tytułu PWUG	Korekty związane z pozostałymi umowami	01.01.2019
Kapitał własny	491 046			491 046
Zobowiązania długoterminowe	216 323	16 704	82	233 109
Zobowiązania krótkoterminowe	464 070	2 140	385	466 595
Pasywa razem	1 171 439	18 844	467	1 190 750

W oparciu o aktualne plany inwestycyjne dotyczące prowadzenia projektów deweloperskich na poszczególnych nieruchomościach, dla których Grupa posiada prawo wieczystego użytkowania (i dla których wyliczono i wyżej ujawniono aktywo oraz zobowiązanie tytułu leasingu ustalone zgodnie z MSSF 16 w wysokości 18 844 tys. złotych), Zarząd szacuje że suma zdyskontowanych przewidywanych przyszłych płatności, przed przeniesieniem na klientów prawa do wieczystego użytkowania tych gruntów wynosi na dzień 1 stycznia 2019 roku 7 698 tys. zł.

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.

Nowa KIMSF 23 „Uncertainty over Income Tax Treatments”

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jego interpretacja zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

Grupa szacuje, że nowa interpretacja nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe, gdyż nie przeprowadza transakcji, których zmiany dotyczą. Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie).

Ponadto Rada doprecyzowała Uzasadnienie Wniosków w taki sposób, że w przypadku modyfikacji zobowiązań finansowych niepowodujących ich usunięcia z bilansu należy je ponownie wycenić ujmując różnicę w wyniku finansowym (ta zmiana wchodzi z dniem wejścia w życie MSSF 9).

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmiana standardu uściśla, że do instrumentów finansowych, innych niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

Zmiany MSR 12, MSR 23, MSSF 23, MSSF 11 wprowadzone w ramach corocznych zmian do standardów: cykl 2015-2017.

Poprawki do standardów obejmują:

- **MSR 12:** Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.





- **MSR 23:** Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
- **MSSF 3:** Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
- **MSSF 11:** Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zaakceptowane przez Komisję Europejską.

Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:

- ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
- określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zaakceptowane przez Komisję Europejską.

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń, dla których dzień przejęcia przypadnie w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpią w tym okresie sprawozdawczym lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zaakceptowane przez Komisję Europejską.

Zmiany MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Konceptyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zaakceptowane przez Komisję Europejską.





6.3.4. Wybrane zasady rachunkowości

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

Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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

Segmenty operacyjne

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

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

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

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

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku. Przez kontrolę rozumie się sytuację, gdy z tytułu swojego zaangażowania w jednostkę inwestor podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

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





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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

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

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

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

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

Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą 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: (i) suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz (ii) 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. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Połączenia pod wspólną kontrolą

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

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

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

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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





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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Wartość firmy

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

Wartości niematerialne

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

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





Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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





a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Aktywa w leasingu

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

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

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

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

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

W odniesieniu do składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że 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.

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

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

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

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia



odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

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



Aktywa finansowe

Zasady, obowiązujące od 01.01.2018

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

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

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (FVOCI),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L) oraz

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,





- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

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,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. 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.

Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa szacuje je w sposób indywidualny, tj. ryzyko kredytowe każdego z kontrahentów jest indywidualnie oceniane.
- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu.



Zasady, które obowiązywały do 31.12.2017

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu lub wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSR 28.

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

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





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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa stosuje określone zasady rachunkowości dla instrumentów pochodnych stanowiących zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń wymaga spełnienia przez Grupę warunków określonych w MSSF 9 dotyczących udokumentowania polityki zabezpieczeń, prawdopodobieństwa wystąpienia transakcji zabezpieczanej oraz efektywności zabezpieczenia. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa wyznaczyła kontrakty zamiany stopy



procentowej (IRS) oraz kredyt walutowy jako zabezpieczające przepływy pieniężne. Kontrakty IRS zostały zawarte przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w związku z kosztami finansowania przez bank według zmiennej stopy procentowej. Kredyt walutowy został wyznaczony przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem walutowym w związku z prawnie wiążącymi transakcjami.

Ponadto ryzyko walutowe związane z uruchamianiem kredytu walutowego na finansowanie nieruchomości inwestycyjnej w budowie ograniczone jest przez zawarcie transakcji zabezpieczających typu forward.

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

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

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

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

Zapasy

Zapasy w Grupie stanowią przede wszystkim:

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

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

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

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

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

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





Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
 - różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych (patrz podpunkt dotyczący transakcji w walutach obcych),
 - udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych oraz wynik finansowy bieżącego roku.

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





Płatności w formie akcji

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

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

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

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do pozostałych kapitałów, po pomniejszeniu o koszty emisji akcji.

Świadczenia pracownicze

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

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

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Odprawy emerytalne

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

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

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

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





Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF3.

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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





Przychody ze sprzedaży

Zasady obowiązujące od 01.01.2018

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Grupy); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

Dobro lub usługa są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Grupy do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

Ustalenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniem Grupy będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot. W grupie występują wyłącznie umowy obejmujące kwoty stałe.

Do momentu ujęcia przychodów ze sprzedaży mieszkań spółki z Grupy otrzymują od klientów zaliczki, które do dnia ujęcia przychodu prezentowane są jako zobowiązania.

Gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty/usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji.





Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi

Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

Grupa ujmuje przychody w momencie wypełniania (lub w trakcie wypełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzczonego dobra lub usługi klientowi. Przychody uzyskiwane przez Grupę obejmują głównie sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych oraz najem nieruchomości.

Przychody generowane z działalności deweloperskiej są rozpoznawane przez Grupę w momencie, kiedy Grupa przeniesie przyrzeczony lokal na klienta aktem notarialnym, gdyż w tym momencie klient uzyskuje kontrolę nad lokalem mieszkalnym. Z tego względu przychody ze sprzedaży mieszkań są rozpoznawane w określonym momencie.

Przychody z najmu są ujmowane w czasie liniowo gdyż klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze usługi, w miarę wykonywania przez Grupę usługi

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.

Zasady, które obowiązywały do 31.12.2017

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

Sprzedaż towarów i produktów

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

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

Świadczenie usług

Usługi świadczone przez Grupę obejmują najem nieruchomości i usługi projektowe.

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

Odsetki i dywidendy

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





Koszty operacyjne

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

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

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

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

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

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dla celów amortyzacji odzwierciedlają





oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach nr 6.8 i 6.9.

Nieruchomości inwestycyjne

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została ustalona na podstawie aktualnych wycen niezależnych rzeczoznawców. Wartość nieruchomości inwestycyjnych na 2 poziomie wartości godziwej określona została za pomocą metody rynkowej. Na poziomie 3 wykorzystano metodę dochodową uwzględniającą założenia aktualnego planu inwestycyjnego. Skutki wyceny nieruchomości do wartości godziwej zostały ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-). Szczegóły zostały opisane w notce 6.10.

Rezerwy

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

Aktywa na podatek odroczony

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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



6.4. Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

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

Grupa prowadziła działalność na terenie Polski i 100% przychodów we wszystkich Segmentach działalności generowanych jest w Polsce. Grupa nie posiada jednostek działających poza granicami kraju.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami zaprezentowane zostały w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w szczególności przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania wyodrębnione zostały w jednej pozycji.

Tabela nr 1 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2018-31.12.2018

	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	476 472	6 918	1 084	484 474
Przychody ze sprzedaży produktów	471 980	-	-	471 980
Przychody ze sprzedaży usług	4 489	6 918	1 084	12 491
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	3	-	-	3
Koszt własny sprzedaży	348 260	3 739	158	352 157
Koszt sprzedanych produktów	345 904	-	-	345 904
Koszt sprzedanych usług	2 353	3 739	158	6 250
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	3	-	-	3
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	128 212	3 179	926	132 317
Koszty sprzedaży	12 229	310	8	12 547
Koszty ogólnego zarządu	31 428	1 539	367	33 334
Pozostałe przychody operacyjne	24 177	774	-	24 951
Pozostałe koszty operacyjne	20 435	3 220	-	23 655
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	(3 943)	-	(3 943)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)				
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	88 297	(5 059)	551	83 789
Przychody finansowe	2 180	212	-	2 392
Koszty finansowe	4 618	1 884	-	6 502
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)				-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	85 859	(6 731)	551	79 679
Podatek dochodowy	24 486	(833)	-	23 653
Zysk (strata) netto z działalności	61 373	(5 898)	551	56 026

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 1 405 tys. zł, a do działalności komercyjnej 711 tys. zł. Razem amortyzacja w 2018 roku wynosiła 2 116 tys. zł.





Tabela nr 2 - Segmenty operacyjne za okres 01.01.2017-31.12.2017

	Działalność deweloperska	Działalność komercyjna	Działalność pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	324 684	5 187	414	330 285
Przychody ze sprzedaży produktów	320 995	-	-	320 995
Przychody ze sprzedaży usług	3 485	5 187	414	9 086
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	204	-	-	204
Koszt własny sprzedaży	236 574	3 225	34	239 833
Koszt sprzedanych produktów	234 116	-	-	234 116
Koszt sprzedanych usług	2 054	3 225	34	5 313
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	404	-	-	404
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	88 110	1 962	379	90 452
Koszty sprzedaży	11 102	255	-	11 357
Koszty ogólnego zarządu	25 714	1 622	99	27 435
Pozostałe przychody operacyjne	22 699	32	-	22 731
Pozostałe koszty operacyjne	3 825	2 807	-	6 632
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-	(2 154)	-	(2 154)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	74	1	-	75
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	70 242	(4 842)	281	65 680
Przychody finansowe	1 340	98	4 500	5 938
Koszty finansowe	3 041	1 408	-	4 449
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych met. pw (+/-)	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	68 541	(6 152)	4 781	67 169
Podatek dochodowy	11 200	(1 313)	-	9 888
Zysk (strata) netto z działalności	57 341	(4 840)	4 781	57 282

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 890 tys. zł, a do działalności komercyjnej 694 tys. zł. Razem amortyzacja w 2017 roku wynosiła 1 584 tys. zł.

6.5. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

6.5.1. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018

W 2018 roku dokonano ostatecznego rozliczenia przejęcia spółki Archicom Polska S.A. (poprzednio mLocum S.A.). W wyniku tego rozliczenia nie wystąpiły korekty prowizorycznie ustalonych wartości aktywów oraz zobowiązań przejętej spółki, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2017.

Zawarcie przyrzeczonej umowy z mBank S.A. zostało szerzej opisane w poniższym punkcie.

6.5.2. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017

Nabycie Archicom Polska S.A. (poprzednio mLocum S.A.)

W dniu 31 lipca 2017 Spółka dominująca przejęła kontrolę nad mLocum S.A. z siedzibą w Łodzi, która prowadzi działalność w ramach segmentu operacyjnego działalność deweloperska. Spółka dominująca dokonała przejęcia w celu umocnienia pozycji Grupy, wejścia na nowe rynki (Kraków, Poznań, Łódź, Trójmiasto), zwiększenia banku gruntów. Transakcja nabycia została podzielona na etapy, w których prawna własność udziałów została przeniesiona: w etapie I -51%; w etapie II-28,99%. Etap I został zrealizowany 31 lipca 2017, a etap II 20 grudnia 2018. W związku z faktem pewności realizacji etapu II w okresie przejściowym między etapem I a etapem II Spółka dominująca sprawowała władzę nad nabytą spółką, samodzielnie kierując działalnością operacyjną, praktycznie bez dodatkowych zgód pozostałych akcjonariuszy. Przewidziane w umowie transakcje, dla których wymagana była zgoda co najmniej jednego z akcjonariuszy mniejszościowych miały charakter praw ochronnych dla tych akcjonariuszy. Tym samym Grupa oceniła, iż kontrolę nad pakietem 79,99% akcji mLocum S.A. - zgodnie z MSSF 10 – nabyła z dniem 31 lipca 2017.





	Data przejęcia	Procent przejętych instrumentów kapitałowych z prawem głosu	Zapłata		Aktywa netto przejętej jednostki (wartość godziwa)	Wartość firmy (+) / zysk (-)	Zyski zatrzymane (połączenie pod wspólną kontrolą)
			przejmujący	udziały nie dające kontroli			
mLocum SA (Łódź)	31-07-2017	79,99%	84 349 356	25 838 252	129 126 697	(-)18 939 089	-

Zyski na okazjnych przejęciach Grupa ujęła w pozycji „Pozostałych przychodów operacyjnych” skonsolidowanego sprawozdania z wyniku. Kwota zysku z okazjowego przejęcia pakietu 79,99% akcji mLocum SA to 18.939.089 zł – jest to różnica między wartością składników przejętego majątku oraz ceną zakupu.

Ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartości prowizoryczne zidentyfikowanych aktywów oraz zobowiązań przejętej spółki na dzień nabycia przedstawiały się następująco:

mLocum SA – dane w tys. zł	
Aktywa	
Wartości niematerialne	-
Rzeczowe aktywa trwałe	2 802
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-
Zapasy	175 659
Należności i pożyczki	2 329
Pozostałe aktywa	6 291
Środki pieniężne	6 866
Aktywa razem	193 946
Zobowiązania	
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 876
Rezerwy	1 2112
Kredyty, pożyczki	4 995
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 572
Pozostałe zobowiązania	52 165
Zobowiązania razem	64 820
Wartość godziwa aktywów netto	129 127
Wartość firmy (+) / Zysk (-)	(18 939)
Zapłata za przejętą jednostkę:	110 188
Podmioty niekontrolujące:	
Udziały niedające kontroli	25 838
Przejmujący:	
Środki pieniężne	84 349
Instrumenty kapitałowe przejmującego	-
Zobowiązania wobec poprzednich właścicieli	-
Zapłata warunkowa	-
Wartość godziwa inwestycji posiadanych przed przejęciem (nabycie kilkuetapowe)	-
Inne	-
Koszty powiązane z przejęciem obciążające wynik przejmującego*	561





*Koszty powiązane z przejęciem nie stanowią zapłaty za kontrolę i zostały przez Grupę ujęte jako koszt w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w pozycji „Koszty zarządu”. Na pozycję składają się koszty bezpośrednio związane z transakcją nabycia akcji w tym podatek PCC oraz koszty notarialne.

Zapłata przekazana przez przejmującego obejmuje cenę zakupu akcji, która do dnia 31.12.2017 została opłacona gotówką w kwocie 32 863 tys. PLN. Wydatki netto na nabycia jednostek zależnych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wynoszą zatem (w tys. zł):

Zapłata przekazana w środkach pieniężnych	(32 863)
Środki pieniężne przejęte wraz z jednostką zależną	6 866
Wydatki netto	(25 997)

W skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za rok 2017 w działalności operacyjnej jako „Inne korekty” wykazano m.in. zysk na okazjonalnym nabyciu w kwocie (-) 18.939 tys. zł oraz korekty w kwocie (-) 1.046 tys. zł. z tytułu przeniesienia przepływów dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej spółki mLocum od dnia nabycia kontroli do 31 grudnia 2017 roku, które nie zostały skorygowane w ramach zmiany stanu kapitału obrotowego.

Ujęta na datę przejścia wartość udziałów niedających kontroli w mLocum SA w kwocie 25 838 tys. PLN została określona jako przypadający na niekontrolujących udział w wartości godziwej aktywów netto przejmowanej jednostki.

6.6. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie występują udziały w jednostkach stowarzyszonych.

Wykaz jednostek zależnych wraz ze stopniem kontroli przedstawiono w informacjach ogólnych niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa posiada jedną jednostkę zależną posiadającą również udziały niekontrolujące: Archicom Polska S.A. (dawniej: mLocum S.A.) z siedzibą w Łodzi, prowadzącą działalność na terenie Polski. Spółka prowadzi działalność deweloperską głównie na terenie Krakowa, Poznania, Łodzi i Trójmiasta.

Istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy udziały nie dające kontroli wraz z podstawowymi informacjami finansowymi zawarto w tabelach poniżej.

Tabela nr 3 – Inwestycje w jednostkach zależnych

	31.12.2018	31.12.2017
Udziały niedające kontroli (% głosów)	20,01%	20,01%
Udziały niedające kontroli (% udziałów własnościowych)	20,01%	20,01%
	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe	34 678	5 687
Aktywa obrotowe	215 880	215 472
Aktywa razem	250 558	221 159
Zobowiązania długoterminowe	57 194	21 744
Zobowiązania krótkoterminowe	45 071	66 234
Zobowiązania razem	102 264	87 978
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	118 620	106 531
Udziały niedające kontroli	29 673	26 650



	31.12.2018	od 01.08.2017 do 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	113 725	13 440
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	12 088	3 243
Zysk (strata) netto przypadający podmiotom niekontrolującym	3 024	811
Zysk (strata) netto	15 112	4 054
Pozostałe całkowite dochody przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	-	-
Pozostałe całkowite dochody przypadające podmiotom niekontrolującym	-	-
Pozostałe całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	12 088	3 243
Całkowite dochody przypadające podmiotom niekontrolującym	3 024	811
Całkowite dochody	15 112	4 054
Dywidendy wypłacone podmiotom niekontrolującym	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	42 637	26 451
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(28 257)	8 958
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	33 675	4 833
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	48 055	40 242

6.7. Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

6.8. Wartości niematerialne

Poniższe tabele przedstawiają nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych.

Tabela nr 4 – Wartości niematerialne według stanów na 31.12.2018 oraz 31.12.2017

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramo- wanie kompute- rowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niemate- rialne	Wartości niemate- rialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2018							
Wartość bilansowa brutto	-	1 596	2 178	-	-	1	3 775
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(1 060)	(491)	-	-	-	(1 551)
Wartość bilansowa netto	-	536	1 687	-	-	1	2 224
Stan na 31.12.2017							
Wartość bilansowa brutto	-	1 000	499	-	-	1 530	3 029
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(443)	(379)	-	-	-	(822)
Wartość bilansowa netto	-	557	120	-	-	1 530	2 207



Tabela nr 5 – Zmiany wartości niematerialnych w okresach 01.01.2018-31.12.2018 oraz 01.01.2017-31.12.2017

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018	-	557	120	-	-	1 530	2 207
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	595	643	-	-	(495)	743
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	1	1 036	-	-	(1 034)	3
Amortyzacja (-)	-	(617)	(112)	-	-	-	(729)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	-	536	1 687	-	-	1	2 224
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017	-	221	142	-	-	676	1 039
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	407	60	-	-	957	1 423
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(10)	(6)	-	-	-	(15)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	65	5	-	-	(103)	(33)
Amortyzacja (-)	-	(126)	(79)	-	-	-	(206)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017	-	557	120	-	-	1 530	2 207

Wzrost wartości oprogramowania komputerowego (rekasyfikacja wartości niematerialnych i prawnych w trakcie wytwarzania) to przede wszystkim skutek przyjęcia do użytkowania oprogramowania: Sharepoint (630 tys. złotych), panelu klienta (495 tys. złotych) oraz systemu finansowo-księgowego Teta (414 tys. złotych).

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

Tabela nr 6 – Amortyzacja wartości niematerialnych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

	Wyszczególnienie	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Koszt własny sprzedaży		2	-
Koszty ogólnego zarządu		727	206
Koszty sprzedaży		-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych WNIP		-	-
Inne		-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych razem		729	206



6.9. Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższe tabele przedstawiają nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych:

Tabela nr 7– Rzeczowe aktywa trwałe według stanów na 31.12.2018 oraz 31.12.2017

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2018							
Wartość bilansowa brutto	4 822	13 777	3 018	1 417	1 463	11	24 508
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(608)	(5 380)	(1 997)	(765)	(919)	-	(9 669)
Wartość bilansowa netto	4 214	8 397	1 021	652	544	11	14 839
Stan na 31.12.2017							
Wartość bilansowa brutto	4 913	14 528	2 772	1 274	1 349	65	24 902
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(553)	(5 094)	(1 798)	(706)	(795)	-	(8 947)
Wartość bilansowa netto	4 360	9 434	974	568	554	65	15 955

Tabela nr 8 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych w okresach 01.01.2018-31.12.2018 oraz 01.01.2017-31.12.2017

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018	4 360	9 434	974	568	554	65	15 955
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	327	216	155	64	762
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(91)	(307)	(3)	-	(5)	-	(406)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	33	-	-	(118)	(85)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(55)	(730)	(310)	(132)	(160)	-	(1 387)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	4 214	8 397	1 021	652	544	11	14 839
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017	4 062	7 329	734	384	483	300	13 293
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	85	673	57	199	39	1 054
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(90)	(121)	(119)	(85)	(214)	(629)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	353	2 834	(8)	382	116	(60)	3 616
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(55)	(725)	(304)	(136)	(159)	-	(1 378)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017	4 360	9 434	974	568	554	65	15 955



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

Tabela nr 9 - Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Koszt własny sprzedaży	-	28
Koszty ogólnego zarządu	1 387	1 287
Koszty sprzedaży	-	59
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	5
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 387	1 378

Główną pozycją rzeczowych aktywów trwałych jest budynek biurowy Liskego 7 zlokalizowany we Wrocławiu – siedziba Grupy Archicom. Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość bilansowa budynku Liskego 7 wraz z gruntem stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w tabeli nr 25.

Grupa Archicom w 2018 roku nie zawierała istotnych transakcji nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

6.10. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2018 wchodziły:

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

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2017 wchodziły:

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





Tabela nr 10 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych w okresach 01.01.2018-31.12.2018 oraz 01.01.2017-31.12.2017

	31.12.2018	31.12.2017
Wartość bilansowa na początek okresu	150 407	146 574
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	1 756
Nabycie nieruchomości	-	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	42 902	13 022
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-
Zbycie nieruchomości (-)	-	(8 194)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	(598)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(3 943)	(2 154)
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	189 366	150 407

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

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

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

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



Tabela nr 11– Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2018					
Archicom S.A.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska Wrocław Nieruchomość gruntowa -usługowa przeznaczona do sprzedaży (kompleks Olimpia Port)		4 022	-	4 022
Archicom Sp. z o.o.- Realizacja Inwestycji Sp,K.	nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie		-	1 341	1 341
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 5 SK	Nieruchomość przeznaczona pod budowę City Forum, ul Traugutta Wrocław, cz 1		61 776	-	61 776
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 14 SK	Nieruchomość przeznaczona pod budowę City Forum, ul Traugutta Wrocław, cz 2		30 255	-	30 255
Space Investment Strzegomska 2 Sp.z o.o. SK	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum,ul Strzegomska cz.1		12 066	-	12 066
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.-Otyńska Sp.K	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul. Otyńska		4 067	-	4 067
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Sp. K	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.2		7 435	-	7 435
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	nieruchomość komercyjna West Forum 1A, ul. Strzegomska, Wrocław		-	64 942	64 942
Archicom Polska SA	Nieruchomości mieszkalne		1 756		1 756
Altona Investments Sp.z o.o.	Nieruchomość inwestycyjna ul Jedności Narodowej Wrocław		1 706		1 706
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2018			123 083	66 283	189 366
Stan na 31.12.2017					
Archicom S.A.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska Wrocław Nieruchomość gruntowa -usługowa przeznaczona do sprzedaży (kompleks Olimpia Port)		4 035	-	4 035
Archicom Sp. z o.o.- Realizacja Inwestycji Sp,K.	nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie		-	1 544	1 544
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 5 SK	Nieruchomość przeznaczona pod budowę City Forum ul Traugutta Wrocław		48 298	-	48 298
Space Investment Strzegomska 2 Sp.z o.o. SK	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.1		11 933	-	11 933
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.-Otyńska Sp.K	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul. Otyńska		4 018	-	4 018
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Sp. K	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.2		7 599	-	7 599
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	nieruchomość komercyjna West Forum 1A, ul. Strzegomska, Wrocław		-	69 518	69 518
Archicom Polska SA	Nieruchomości mieszkalne		1 756		1 756
Altona Investments Sp.z o.o.	Nieruchomość inwestycyjna ul Jedności Narodowej Wrocław		1 706		1 706
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2017			79 345	71 062	150 407



Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

- poziom 3**

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

Tabela nr 12 – Charakterystyka danych wejściowych do wyceny nieruchomości komercyjnej Strzegomska Nowa Sp. z o.o.

	31.12.2018	31.12.2017
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.		
Szacowana stawka za najem m2 biura	11,13 EUR/m2	11,50 EUR/m2
Obłożenie na dzień bilansowy	77,94%	67,46%
Stopa dyskontowa	8,00%	8,00%

- poziom 2**

Wartość godziwa została określona za pomocą metody rynkowej, która odzwierciedla transakcje na podobnych nieruchomościach przeprowadzone w ostatnim okresie. Wartość tę skorygowano o czynniki związane z wycenianą nieruchomością, jednak ich wpływ na wycenę był znikomy.

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

Tabela nr 13 – Zmiana wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych z poziomu 3 wartości godziwej

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Saldo na początek okresu	71 062	77 491
Zyski (straty) ujęte w:		
Wynik Finansowy (+/-)	(4 779)	(6 640)
Zakup (+)	-	770
Zbycie lub przeniesienie do zapasów (-)	-	(559)
Przeniesienie do poziomu 3 (+)	-	-
Przeniesienie z poziomu 3 (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe z przeliczenia) (+/-)	-	-
Saldo na koniec okresu	66 283	71 062
Zysk (strata) ujęty w wyniku przypadający na nieruchomości pozostające w saldzie na dzień bilansowy.	(4 779)	(6 640)



W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody z czynszów oraz ujęła w wyniku bezpośrednie koszty utrzymania nieruchomości w następującej wysokości:

Tabela nr 14 – Przychody z czynszów oraz bezpośrednie koszty utrzymania nieruchomości czynszowych

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przychody z czynszów	6 288	4 628
Bepośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	2 453	2 147
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-
Bepośrednie koszty operacyjne	2 453	2 147

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

Tabela nr 15 – Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z nieruchomości inwestycyjnych

	31.12.2018	31.12.2017
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów nieodwołalnego leasingu operacyjnego:		
Płatne w okresie do 1 roku	3 452	4 530
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	10 850	18 119
Płatne powyżej 5 lat	-	-
Razem	14 302	22 648

6.11. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

6.11.1. Wycena aktywów i zobowiązań finansowych od 1 stycznia 2018

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC) – pozycje wykazane w tej kategorii jako dane porównywalne w ubiegłym roku były w całości wykazane w kategorii „Pożyczki i należności”.
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI)



Tabela nr 16 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2018						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	295	-	-	-	-	295
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 038	-	-	-	44 981	55 019
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	131	-	131
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 792	-	-	-	-	165 792
Kategoria aktywów finansowych razem	176 125	-	-	131	44 981	221 237
Stan na 01.01.2018						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 466	-	-	-	33 264	42 730
Pożyczki	334	-	-	-	-	334
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 022	-	-	-	-	130 022
Kategoria aktywów finansowych razem	139 822	-	-	-	33 264	173 086

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC) – pozycje wykazane w tej kategorii jako dane porównywalne w ubiegłym roku były w całości wykazane w kategorii „Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu”,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI).



Tabela nr 17 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2018				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	176 446	-	-	176 446
Leasing finansowy	=	-	43	43
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania*	24 164	-	-	24 164
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	50 035	-	309 484	359 519
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	90 134	-	-	90 134
Leasing finansowy	117	-	-	117
Pochodne instrumenty finansowe	-	339	-	339
Kategoria zobowiązań finansowych razem	340 896	339	309 527	650 762
Stan na 01.01.2018				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	184 226	-	-	184 226
Leasing finansowy	-	-	159	159
Pochodne instrumenty finansowe	-	579	-	579
Pozostałe zobowiązania	20 977	-	-	20 977
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	105 021	-	223 484	328 505
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	11 666	-	-	11 666
Leasing finansowy	149	-	-	149
Pochodne instrumenty finansowe	-	63	-	63
Kategoria zobowiązań finansowych razem	322 039	642	223 643	546 325

* w całości kaucje otrzymane

Główną pozycją zobowiązań z tytułu dostaw i usług są przedpłaty i zaliczki otrzymane na poczet dostaw. W pozycji tej Grupa prezentuje wpłaty nabywców mieszkań realizowane na podstawie umów deweloperskich, zaprezentowane w punkcie 6.25

6.11.2. Należności i pożyczki

Tabela nr 18 – Pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 31.12.2017					
Pożyczka oprocentowana	PLN		334	Wibor 1 M + marża	2018-01-14
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017			334		

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie występują salda pożyczek udzielonych.





6.12. Pochodne instrumenty finansowe

6.12.1. Instrumenty pochodne zabezpieczające

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

Wszystkie instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej, ustalonej na podstawie danych pochodzących z rynku (kursy walut, stopy procentowe).

Tabela nr 19 – Pochodne instrumenty finansowe

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Aktywa trwałe:		
Instrumenty pochodne handlowe	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	-
Instrumenty pochodne długoterminowe	-	-
Aktywa obrotowe:		
Instrumenty pochodne handlowe	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	131	-
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	131	-
Aktywa - instrumenty pochodne	131	-
Zobowiązania długoterminowe:		
Instrumenty pochodne handlowe	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	579
Instrumenty pochodne długoterminowe	-	579
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Instrumenty pochodne handlowe	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	339	63
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	339	63
Zobowiązania - instrumenty pochodne	339	642



Pszczególne klasy instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy pieniężne prezentuje poniższa tabela:

Tabela nr 20 – Pochodne instrumenty finansowe wg terminów realizacji

	Nominał transakcji w walucie (w tys.)	Wartość bilansowa instrumentów*		Termin realizacji		Wpływ na wynik w okresie	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	od	do	od	do
Stan na 31.12.2018							
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	2 000	-	101	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	-	52	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	-	96	17-02-2015	31-12-2019	17-02-2015	31-12-2019
kontrakt typu forward [EUR]	400	-	24	17-02-2015	31-12-2019	17-02-2015	31-12-2019
kontrakt typu forward [EUR]	375	-	22	12-04-2018	15-02-2019	12-04-2018	15-02-2019
kontrakt typu forward [EUR]	100	-	6	12-04-2018	15-03-2019	12-04-2018	15-03-2019
kontrakt typu forward [EUR]	500	-	38	12-04-2018	15-04-2019	12-04-2018	15-04-2019
kontrakt typu forward [EUR]	500	27	-	18-04-2018	15-01-2019	18-04-2018	15-01-2019
kontrakt typu forward [EUR]	500	38	-	24-05-2018	15-04-2019	24-05-2018	15-04-2019
kontrakt typu forward [EUR]	500	66	-	27-06-2018	15-05-2019	27-06-2018	15-05-2019
Instrumenty pochodne zabezpieczające razem			131			339	
Stan na 31.12.2017							
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	2 000	-	277	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	-	142	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	-	160	17-02-2015	31-12-2019	17-02-2015	31-12-2019
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	-	63	17-02-2015	31-12-2018	17-02-2015	31-12-2018
Instrumenty pochodne zabezpieczające razem			-			642	

* wartość godziwa

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

6.12.2. WPŁYW ZABEZPIECZEŃ PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH NA POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY ORAZ KAPITAŁ

Tabela nr 21 - Wpływ zabezpieczeń przepływów pieniężnych na kapitał oraz pozostałe całkowite dochody

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Saldo kapitału na początek okresu	(2 147)	(5 001)
Zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	(1 059)	2 968
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego - zabezpieczenie uznane za efektywne	458	450
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego - nieefektywność zabezpieczenia	-	-
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	201	(564)
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	(2 547)	(2 147)





W 2018 roku Grupa ujęła w pozostałych całkowitych dochodach stratę w kwocie (-)1 059 tys. PLN (na 31.12.2017: zysk w kwocie 2 968 tys. PLN) z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne wynosił na dzień 31.12.2018: (-) 2 547 tys. PLN (na 31.12.2017: (-)2.147 tys. PLN).

Kwoty przeniesione z kapitału z aktualizacji wyceny instrumentów zabezpieczających do wyniku finansowego w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej, zostały ujęte w kosztach finansowych (31.12.2018 rok: 458 tys. PLN; 31.12.2017: 450 tys. PLN). W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło przeniesienie kwot skumulowanych w kapitale z aktualizacji wyceny do wartości początkowej pozycji zabezpieczanych.

Tabela nr 22 - Kwoty przeniesione z kapitału z aktualizacji wyceny do wyniku finansowego

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Przychody		
Przychody ze sprzedaży	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	-	-
Przychody finansowe	-	-
Przychody razem	-	-
Koszty		
Koszty operacyjne	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	-
Koszty finansowe	458	450
Koszty razem	458	450
Wpływ na wynik finansowy	(458)	(450)



6.13. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

Tabela nr 23 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2018							
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2019-12-31	9 270	39 863	39 863	-
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	2020-01-28	108	464	428	36
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2020-03-30 / 2029-03-30	2 992	12 854		12 854
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 3M + marża	2019-06-30		1	1	
Kredyt bankowy	PLN	WIBOR 1M + marża	2020-10-23		27		27
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01		48 521	48 521	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10		60 472		60 472
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13		50 285		50 285
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11		376	376	
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31		7 772		7 772
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01		5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01		5 079	79	5 000
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-01		6 400	150	6 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-02-01	-	6 374	124	6 250
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2022-02-01	-	11 521	271	11 250
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-02-01	-	11 474	224	11 250
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2018				12 370	266 580	90 134	176 446
Stan na 31.12.2017							
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M+marża	2019-12-31	10 035	41 856	3 191	38 665
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M+marża	2020-01-28	208	873	416	457
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01	-	54 655	-	54 655
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-20	-	60 232	-	60 232
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-10	-	5 013	5 013	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-24	-	2 870	2 870	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11	-	376	-	376
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31	-	19 841	-	19 841
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2021-09-01	-	5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-09-01	-	5 080	80	5 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2017				10 243	195 892	11 666	184 226

W 2018 roku nie miały miejsca naruszenia postanowień umów kredytu lub pożyczek. Jednocześnie Grupa Archicom terminowo spłacała swoje zobowiązania wynikające z podpisanych umów pożyczek i kredytów.



6.14. Zobowiązania zabezpieczone hipoteką

Tabela nr 24 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt zaciągnięty w BRE Bankiem Hipotecznym S.A. (obecnie mBank Hipoteczny SA) na realizację budynku biurowego Liskego 7.	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.
Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie BGŻ BNP Paribas SA) na realizację budynku biurowego West Forum IA (CRD/24135/07).	Hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 euro na prawie użytkownictwa wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146.
Kredyt zaciągnięty w mBank SA na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI).	Hipoteka umowna łączna do kwoty 3.000.000 zł na będącej własnością spółki Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej w Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, której użytkownikiem wieczystym jest większościowy właściciel spółki Archicom SA, tj. DKR Investment Sp. z o.o.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA.	Hipoteka łączna do kwoty 40.518.700 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 02.12.2016 roku).
Umowa Ramowa 09/013/15/Z/GX zawarta z mBank SA – limit gwarancyjny.	Hipoteka umowna łączna do wysokości 4.200.000 zł na nieruchomości będącej własnością spółki Grupy Archicom położonej we Wrocławiu, przy ulicy Rychtańskiej 5/ Ustronie 9.
Kredyt nieodnawialny na finansowanie kosztów budowy i Kredyt odnawialny na finansowanie VAT dotyczący inwestycji Książno etap 1 budynki P1P2P3.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 34.063.500 zł oraz do kwoty 2.225.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwot kredytów (kredyt zamknięty w IV kwartale 2017; w I kwartale 2018 hipoteka została wykreślona).
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA (obecnie: Santander Bank Polska) na realizację inwestycji Olimpia Port budynki od M7 do M11, inwestycji Siena oraz inwestycji Róża Wiatrów bud. R1,R2,R3, R4, R5. W IV kwartale 2016 roku Spółki Grupy Archicom zrzekły się prawa do wykorzystania transz kredytu dotyczącego Inwestycji Siena oraz Olimpia Port M8A,M9,M10. W II kwartale 2017 roku Spółki Grupy Archicom zrzekły się prawa do wykorzystania transz kredytu dotyczącego Inwestycji Róża Wiatrów bud. R1,R2, R3 oraz Olimpia Port M7, M8B, M11. Do wykorzystania pozostała transza kredytu dotycząca inwestycji Róża Wiatrów bud. R4,R5.	W III kwartale 2017 roku wykreślono hipotekę łączną do kwoty 74.550.000 zł z nieruchomości inwestycji Olimpia Port budynki od M7 do M11, inwestycji Siena oraz inwestycji Róża Wiatrów budynki R1,R2,R3 oraz zmniejszono hipotekę łączną do kwoty 13.702.500 zł na nieruchomości inwestycji Róża Wiatrów budynki R4, R5 (kredyt zamknięty w III kwartale 2018; w IV kwartale 2018 hipoteka została wykreślona).
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA (obecnie: Santander Bank Polska) na realizację inwestycji River Point budynek KM3.	Hipoteka umowna do kwoty 43.550.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty został w IV kwartale 2018, w I kwartale 2019 hipoteka została wykreślona.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA (obecnie: Santander Bank Polska) na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M14, M15.	Hipoteka umowna do kwoty 34.779.750 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty w III kwartale 2018, w IV kwartale 2018 hipoteka została wykreślona.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Forma budynki A1, A2.	Hipoteka umowna do kwoty 76.050.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Kredyt zamknięty w II kwartale 2018, w III kwartale 2018 hipoteka została wykreślona.
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Książno budynek P5P6P7.	Hipoteka umowna ustanowiona na pierwszym miejscu do kwoty 26.383.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3,B4,B5.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 35.420.198 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek B.	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wniesiony zostanie budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA (obecnie: Santander Bank Polska) na realizację inwestycji Cztery Porty Roku budynki J11, J12, J13.	Hipoteka umowna do kwoty 53.629.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu (wniosek złożono w I kwartale 2018; wpisu dokonano w II kwartale 2018 roku).
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18, M19, M20.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 58.002.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu. Wniosek złożono w III kwartale 2018; wpisu dokonano w IV kwartale 2018 roku.



6.15. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Tabela nr 25 – Aktywa zabezpieczające spłatę zobowiązań

	31.12.2018	31.12.2017
Wartości niematerialne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	10 780	11 438
Nieruchomości inwestycyjne	148 208	123 378
Aktywa finansowe (inne niż należności)	-	-
Zapasy	147 742	138 589
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	996	989
Środki pieniężne	59 516	49 887
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	367 242	324 281

6.16. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawiono w poniższej tabeli. Zestawienie obejmuje wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe, bez względu na to czy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są one ujmowane w zamortyzowanym koszcie czy w wartości godziwej):

Tabela nr 26 – Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2018		31.12.2017	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	-	-	334	334
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	55 019	55 019	42 730	42 730
Pochodne instrumenty finansowe	131	131	-	-
Papiery dłużne	-	-	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 792	165 792	130 022	130 022
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	53 209	53 209	42 721	42 721
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	8	8
Pożyczki	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	213 371	213 371	153 163	153 163
Leasing finansowy	160	160	308	308
Pochodne instrumenty finansowe	339	339	642	642
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	383 683	383 683	349 482	349 482

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

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny,





- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio,
- poziom 3 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

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

W odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupy ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, dodatkowe informacje o metodach wyceny oraz poziomach wartości godziwej zaprezentowano poniżej w nocie nr 6.16.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne przeniesienia pomiędzy poziomami wycen wartości godziwej instrumentów.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany warunków prowadzenia działalności które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

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

- Wypłacone 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.

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

b. Przekwalifikowanie

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

c. Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

d. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa nie wykazywała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w kwotach netto.



6.17. Aktywa oraz rezerwy na podatek odroczony

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

Tabela nr 27 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe

	31.12.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 601	22 469
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 480	2 101
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	14 121	20 368
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	3 499	(4 028)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	114	(564)
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	(1 664)
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	9
Stan na koniec okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 482	17 601
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 748	3 480
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	17 734	14 121

Tabela nr 28 – 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 31.12.2018						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	3 276	2 639	-	-	-	5 915
Zapasy	8 811	(57)	-	-	-	8 754
Pozostałe aktywa	620	(436)	-	-	-	184
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	796	75	-	-	-	871
Pozostałe rezerwy	389	756	-	-	-	1 145
Pochodne instrumenty finansowe	523	-	122	-	-	645
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	268	1 704	-	-	-	1 972
Inne zobowiązania	211	160	-	-	-	371
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	2 707	(82)	-	-	-	2 625
Razem	17 601	4 759	122	-	-	22 482
Stan na 31.12.2017						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	3 183	85	-	7	-	3 276
Zapasy	12 247	(3 771)	-	335	-	8 811
Pozostałe aktywa	628	(176)	-	162	-	620
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	255	354	-	188	-	796
Pozostałe rezerwy	303	43	-	43	-	389
Pochodne instrumenty finansowe	1 173	(86)	(563)	-	-	524
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	123	144	-	-	-	268
Inne zobowiązania	62	142	-	5	-	209
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	4 495	(1 787)	-	-	-	2 707
Razem	22 469	(5 054)	(563)	741	-	17 601



Tabela nr 29 – 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 31.12.2018						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	227	615	-	-	-	842
Zapasy	2 223	457	-	-	-	2 680
Pozostałe aktywa	490	138	-	-	-	628
Zobowiązania:						
Wycena zobowiązań z tyt. kaucji	333	111	-	-	-	444
Pozostałe zobowiązania	207	(61)	-	-	-	146
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	8	-	-	8
Razem	3 480	1 260	8	-	-	4 748
Stan na 31.12.2017						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	724	(524)	-	27	-	227
Zapasy	-	-	-	2 223	-	2 223
Pozostałe aktywa	708	(236)	-	18	-	490
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	107	32	-	-	-	139
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	340	(340)	-	-	-	-
Inne zobowiązania	221	44	-	136	-	401
Razem	2 101	(1 026)	-	2 405	-	3 480

Spółki Grupy Kapitałowej utworzyły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 31.12.2018 wynosiła 22.482 tys. PLN (2017 rok: 17 601 tys. PLN). Najistotniejsze różnice przejściowe dotyczą pozycji zapasów (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 8 754 tys. PLN), nieruchomości inwestycyjnych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 5 915 tys. PLN) oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 2 625 tys. PLN). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety spółek Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

6.18. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

Tabela nr 30 – Wartość zapasów ujęta w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2018	31.12.2017
Materiały	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	618 846	514 049
Wyroby gotowe	97 289	156 637
Towary	-	1
Wartość bilansowa zapasów razem	716 135	670 686

Tabela nr 31 – Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujęte w sprawozdaniu finansowym

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Stan na początek okresu	1 357	1 065
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone lub wykorzystane w okresie (-)	(262)	(354)
Inne zmiany	-	646
Stan na koniec okresu	1 095	1 357





Tabela nr 32 - Zabezpieczenie zobowiązań ustanowione na zapasach

	31.12.2018	31.12.2017
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA – hipoteka łączna na nieruchomościach zlokalizowanych we Wrocławiu	-	39 283
Kredyt w Santander Bank Polska na realizację inwestycji Róży Wiatrów R4,R5	-	17 046
Kredyt w Santander Bank Polska na realizację inwestycji Cztery Pory Roku bud. J11,J12,J13	24 576	-
Kredyt w Santander Bank Polska na realizację inwestycji River Point bud. KM3	-	13 943
Kredyt w Santander Bank Polska na realizację inwestycji Olimpia Port bud. M14, M15	-	17 211
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Kamieńskiego bud. A1,A2	-	27 592
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3B4B5	25 709	8 568
Kredyt w Banku Ochrony Środowiska SA na realizację inwestycji Księżno budynki P5,P6,P7	39 532	14 945
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M18,M19,M20	6 061	-
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Forma bud. A3,A4,A5	31 791	-
Kredyt w Alior Bank na realizację inwestycji Browary Wrocławskie budynek BA1	20 073	-
Wartość bilansowa zapasów razem	147 742	138 589

6.19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

Tabela nr 33 – Zestawienie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności

	31.12.2018	31.12.2017
Należności długoterminowe	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	31 283	16 369
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(23 062)	(7 242)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	8 221	9 127
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	59	15
Inne należności	1 807	1 935
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(49)	(1 610)
Pozostałe należności finansowe netto	1 817	339
Należności finansowe	10 038	9 466
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	15 752	20 809
Przedpłaty i zaliczki	29 679	12 405
Pozostałe należności niefinansowe	-	50
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(450)	-
Należności niefinansowe	44 981	33 264
Należności krótkoterminowe razem	55 019	42 730

Poszczególne pozycje zostały szerzej omówione w kolejnych tabelach.

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie występują.



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

Tabela nr 34 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Stan na początek okresu	8 853	7 312
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	15 206	2 193
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(945)	(285)
Odpisy wykorzystane (-)	(3)	(67)
Inne zmiany	-	(299)
Stan na koniec okresu	23 111	8 853

Grupa naliczyła kary umowne podwykonawcy w związku z wypowiedzeniem przez podmioty z Grupy umów na prace budowlane. Jednocześnie zostały utworzone odpisy na należności w kwocie 15 167 tys. zł związane ze słabym standingiem finansowym podwykonawcy.

Należności krótkoterminowe z wyszczególnieniem pozycji zaległych przedstawiono w poniższych tabelach:

Tabela 35 – Bieżące i zaległe krótkoterminowe należności finansowe

	31.12.2018		31.12.2017	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	10 997	20 712	8 432	7 969
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(3 342)	(19 721)	(3)	(7 239)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	7 655	991	8 428	730
Pozostałe należności finansowe	493	62	305	1 613
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	(49)	-	(1 610)
Pozostałe należności finansowe netto	493	13	305	3
Należności finansowe	8 148	1 004	8 733	733

Tabela 36 – Analiza wiekowania zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem aktualizacyjnym

	31.12.2018		31.12.2017	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	278	-	296	-
od 1 do 6 miesięcy	626	10	150	-
od 6 do 12 miesięcy	24	-	167	-
powyżej roku	63	3	118	3
Zaległe należności finansowe	991	13	730	3



Tabela nr 37 - Należności stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

	31.12.2018	31.12.2017
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny SA (ul. Liskego)	61	41
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny Raiffeisen Polbank SA (obecnie BGŻ BNP Paribas S.A., dotyczy West Forum IA)	935	948
Stan na koniec okresu	996	989

6.20. Środki pieniężne

Zestawienie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w tym również podlegających ograniczeniu w dysponowaniu, przedstawiono w poniższych tabelach.

Tabela nr 38 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2018	31.12.2017
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	12 734	15 651
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	328	163
Środki pieniężne w kasie	25	79
Depozyty krótkoterminowe	93 356	59 019
Inne	59 349	55 110
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	165 792	130 022

Tabela nr 39 - Środki pieniężne podlegające ograniczeniom w dysponowaniu

	31.12.2018	31.12.2017
Rachunki powiernicze i zablokowane	58 332	48 641
Kaucje	1 184	1 148
Wartość bilansowa środków pieniężnych razem	59 516	49 789

6.21. Kapitał własny

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 257.422.980,00 zł i dzielił się na 25.742.298 akcji o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

Tabela nr 40 – Kapitał podstawowy jednostki dominującej

	31.12.2018	31.12.2017
Liczba akcji	25 742 298	25 605 944
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	257 422 980	256 059 440



W okresie od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku dokonano następujących zmian w kapitale podstawowym Spółki dominującej:

- 20 sierpnia 2018 r.** Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 256.059.440,00 zł do kwoty 257.422.980,00 zł, wynikające ze zmian w statucie Spółki dokonanych na podstawie uchwały nr 3/VII/2018 Zarządu Archicom S.A. z dnia 12 lipca 2018 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego w drodze emisji nowych akcji serii G w ramach subskrypcji prywatnej, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz zmiany Statutu Spółki, podjętej na mocy przysługującego mu upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, które zostało udzielone na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 19/05/2018 z dnia 30 maja 2018 r.

Tabela nr 41 – Zestawienie zmian w kapitale podstawowym jednostki dominującej

	31.12.2018	31.12.2017
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone		
Liczba akcji na początek okresu	25 605 944	23 278 131
Emisja akcji	136 354	2 327 813
Umorzenie akcji	0	0
Kapitał podstawowy	25 742 298	25 605 944

Tabela nr 42 – Akcje (udziały) własne pozostające w posiadaniu jednostki lub jej jednostek powiązanych”

	31.12.2018		31.12.2017	
	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia
Archicom S.A.	71 955	962	0	0
Archicom Asset Management Sp. z o.o.	0	0	22 874	352
Stan na koniec okresu	71 955	962	22 874	352

6.22. Program 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, a cena z notowań akcji na dzień przyznania wynosiła 14,80PLN.

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

Tabela nr 43 – Warunki realizacji programu płatności akcjami

Lp	Nazwa wskaźnika	Symbol	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Oczekiwana liczba mieszkań wprowadzonych do oferty	AF	901	1 954	2 591
2	Oczekiwana liczba sprzedanych mieszkań netto	BF	830	1 189	1 739
3	Oczekiwana wysokość osiągniętego zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację (EBITDA) w tys. zł.	CF	49 401	48 388	97 364

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 14 miesięcy od dnia powzięcia uchwały Walnego Zgromadzenia w przypadku Programu za 2016 rok oraz w terminie do 6 miesięcy od dnia powzięcia uchwały Walnego Zgromadzenia w przypadku Programu za rok 2017 i 2018. Oferta nabycia może zostać złożona na całość lub część pakietu akcji przyznanych Osobom Uprawnionym.

Tabela nr 44 – Liczba wyemitowanych opcji na akcje w ramach programu płatności akcjami wraz z ceną wykonania

	od 01.01 do 31.12.2018		od 01.01 do 31.12.2017	
	Liczba opcji	Średnia ważona cena wykonania opcji (PLN)	Liczba opcji	Średnia ważona cena wykonania (PLN)
Występujące na początku okresu	252 000	0,01	255 000	0,01
Przyznane w okresie (+)	-	-	-	-
Umorzone w okresie (-)	-	-	(3 000)	0,01
Wykonane lub wygasłe w okresie (-)	(252 000)	0,01	-	-
Występujące na koniec okresu	-	-	252 000	0,01

Tabela nr 45 – Informacja o uruchomionych programach płatności akcjami

	Program 1	Program 2	Program 3
Data przyznania (uruchomienia programu)	18.11.2016	18.11.2016	18.11.2016
Końcowa data okresu nabywania uprawnień	30.05.2017	30.05.2018	31.05.2019
Końcowa data możliwego wykonania opcji	08.12.2017	30.11.2018	30.11.2019
Liczba opcji	84 000	84 000	84 000
Cena wykonania opcji (PLN)	0,01	0,01	0,01
Notowania akcji na dzień przyznania (PLN)	14,80	14,80	14,80

Wartość godziwa 1 opcji wyceniona na dzień przyznania

Założenia przyjęte w modelu wyceny wartości godziwej:

	Program 1	Program 2	Program 3
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%





W związku z realizacją celów programu motywacyjnego za lata 2016 i 2017 w roku 2018 przekazano beneficjentom programu 100% akcji należnych za lata 2016-2017. W przypadku roku 2018 cele programu nie zostały osiągnięte, w związku z czym w sprawozdaniu finansowym nie uwzględniono kosztów programu na rok 2018. Brak realizacji celów wymaga formalnego potwierdzenia przez Radę Nadzorczą przy zatwierdzeniu Sprawozdania Finansowego.

6.23. Udziały niedające kontroli

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wartość udziałów nie dających kontroli uległa zmianie z tytułu przypisania udziałowcom niekontrolującym części całkowitych dochodów wygenerowanych przez spółkę Archicom Polska S.A. (mLocum SA), co zostało szczegółowo zaprezentowane w nocie 6.6, tabela nr 3.

Tabela nr 46 – Zestawienie zmian udziałów nie dających kontroli

	31.12.2018	31.12.2017
Archicom Polska SA (dawniej: mLocum SA)	29 674	26 650
Udziały niedające kontroli razem	29 674	26 650

6.24. Świadczenia i rezerwy pracownicze

Koszty świadczeń pracowniczych zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela nr 47 – Koszty świadczeń pracowniczych

	31.12.2018	31.12.2017
Koszty wynagrodzeń	22 912	17 370
Koszty ubezpieczeń społecznych	3 391	2 569
Koszty programów płatności akcjami	(160)	2 023
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	247	86
Koszty świadczeń pracowniczych razem	26 390	22 046

Tabela nr 48 – Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

	Zobowiązania i rezerwy	
	31.12.2018	31.12.2017
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:		
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 029	1 560
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 392	1 239
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	852	851
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	4 273	3 650
Długoterminowe świadczenia pracownicze:		
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	0	0
Rezerwy na odprawy emerytalne	697	532
Pozostałe rezerwy	0	0
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	697	532
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	4 970	4 182



6.25. Pozostałe rezerwy

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

Tabela nr 49 – Zestawienie pozostałych rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Rezerwy na sprawy sądowe	0	0	98	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	569	220	1 660	1 243
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	0	0	0	0
Inne rezerwy	4 398	1 636	8 467	0
Pozostałe rezerwy razem	4 967	1 856	10 225	1 243

Główną pozycją innych rezerw Grupy na dzień 31.12.2018 są rezerwy na zobowiązania z tytułu podatku dochodowego z odsetkami na kwotę 7 594 tys. złotych (szerzej opisane w nocie 6.30), rezerwy na naprawy gwarancyjne w kwocie 2 229 tys. złotych oraz rezerwy z tytułu solidarnej odpowiedzialności względem podwykonawców na 1 069 tys. złotych.

Tabela nr 50 – Wpływ zmiany stanu rezerw na sprawozdanie finansowe

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2018</i>					
Stan na początek okresu	0	1 463	0	1 636	3 099
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	98	2 373	0	22 778	25 249
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	(1 345)	0	(6 244)	(7 589)
Wykorzystanie rezerw (-)	0	(262)	0	(4 855)	(5 117)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	(450)	(450)
Stan rezerw na dzień 31.12.2018 roku	98	2 229	0	12 865	15 192
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2017</i>					
Stan na początek okresu	100	809	0	1 514	2 423
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	654	0	3 301	3 954
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	(883)	(883)
Wykorzystanie rezerw (-)	(100)	0	0	(2 521)	(2 621)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	225	225
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku	0	1 463	0	1 636	3 099

Opis innych rezerw na koniec okresu zawarto w komentarzu do tabeli 49.



6.26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Tabela nr 51 – Zobowiązania długoterminowe

	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	24 164	20 977
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	24 164	20 977

Tabela nr 52 – Zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	49 836	53 925
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	199	53 293
Zobowiązania finansowe	50 035	107 218
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	5 879	5 642
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	302 741	215 638
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	864	8
Zobowiązania niefinansowe	309 484	221 288
Zobowiązania krótkoterminowe razem	359 519	328 505



Tabela nr 53 – Przedpłaty i zaliczki wpłacone przez nabywców mieszkań na podstawie umów deweloperskich

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na mieszkania	
	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Wrocław:		
Olimpia Port	63 280	50 986
Forma	60 957	6 895
River Point	29 297	30 345
Młodnik	29 116	3 049
Księżno	28 807	27 494
Na Ustroniu	20 443	519
Słoneczne Stabłowice	17 312	12 555
Browar	10 332	-
Cztery Pory Roku	10 435	18 653
Róży Wiatrów	2 128	11 330
Ogrody Hallera	142	4 333
Księcia Witolda	72	-
Spirala Czasu	10	475
Ogrody Tumskie	-	363
Poznań		
Przylesie Marcelin	12 428	46 914
Gdynia:		
Rozewska	16 584	1 079
Łódź:		
Osiedle Łąkowa	1 387	589
Kraków:		
Nowe Dąbie	11	59
RAZEM	302 741	215 638

6.27. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Tabela nr 54 – Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Rozliczenia międzyokresowe czynne				
Czynsze najmu	-	880	1 246	-
Inne koszty opłacone z góry	1 738	727	58	174
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 738	1 606	1 304	174
Rozliczenia międzyokresowe bierne				
Dotacje otrzymane	-	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	-	-	-	-
Inne rozliczenia	-	1	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	-	1	-	-



6.28. Przychody i koszty operacyjne

Tabela nr 55 – Koszty według rodzaju ujęte w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2018	31.12.2017
Amortyzacja	2 116	1 584
Świadczenia pracownicze	26 390	22 046
Zużycie materiałów i energii	7 934	5 968
Usługi obce	390 564	335 238
Podatki i opłaty	6 651	4 140
Koszty prac badawczych i rozwojowych nieujęte w wartościach niematerialnych	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	9 013	9 701
Koszty według rodzaju razem	442 668	378 676
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3	404
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(44 633)	(100 455)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	398 038	278 625

Tabela nr 56 – Pozostałe przychody operacyjne ujęte w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2018	31.12.2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	195	13
Zysk z okazjonalnego nabycia	-	18 939
Odwrocenie odpisów z tyt. utraty wartości ST i WNIP	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności	945	285
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	-
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	980
Naliczone oraz otrzymane kary i odszkodowania	23 191	1 940
Dotacje otrzymane	-	81
Inne przychody operacyjne	620	493
Pozostałe przychody operacyjne razem	24 951	22 731

Tabela nr 57 – Pozostałe koszty operacyjne ujęte w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2018	31.12.2017
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	29	185
Odpisy aktualizujące wartość należności	15 206	2 193
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
Utworzenie rezerw	1 069	201
Zapłacone kary i odszkodowania	1 435	116
Koszty ulepszeń i remontów Nieruchomości Inwestycyjnych	1 866	2 210
Zapłata z tytułu solidarnej odpowiedzialności wobec podwykonawców	2 965	-
Inne koszty operacyjne	1 085	1 727
Pozostałe koszty operacyjne razem	23 655	6 632

Grupa naliczyła kary umowne podwykonawcy w związku z wypowiedzeniem przez podmioty z Grupy umów na prace budowlane. Wartość naliczonych kar to 22 902 tys. zł, jednocześnie zostały utworzone odpisy na nieskompensowane należności w kwocie 15 167 tys. zł związane ze słabym standingiem finansowym podwykonawcy. Grupa wypłaciła również kontrahentom wynagrodzenie z tytułu solidarnej odpowiedzialności na łączną kwotę 2 965 tys. złotych oraz na dzień bilansowy utworzyła rezerwę z tytułu zgłoszonych przez kontrahentów roszczeń na kwotę 1 069 tys. złotych.



6.29. Przychody i koszty finansowe

Tabela nr 58 – Przychody finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2018	31.12.2017
Odsetki od lokat, pożyczek i obligacji	1 696	1 179
Pozostałe odsetki	15	-
Różnice kursowe	199	52
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	-	122
Inne przychody finansowe	482	4 584
Przychody finansowe razem	2 392	5 938

W pozycji Inne przychody finansowe w roku 2017 zaprezentowano zysk ze zbycia przez Archicom Polska S.A. (dawniej: mLocum S.A.) spółki celowej zajmującej się prowadzeniem ośrodka szkoleniowego.

Tabela nr 59 – Koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2018	31.12.2017
Odsetki od lokat, pożyczek i obligacji	1 311	1 245
Pozostałe odsetki	147	293
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	6
Instrumenty pochodne zabezpieczające	458	450
Zyski i straty z tytułu różnic kursowych	702	373
Koszty związane z pozyskaniem finansowania (prowinizje, gwarancje, poręczenia)	1 416	636
Dyskonto zobowiązań z tyt. odroczonej płatności Archicom Polska S.A. (dawniej: mLocum S.A.)	2 327	946
Inne koszty finansowe	141	501
Koszty finansowe razem razem	6 502	4 449

6.30. Podatek dochodowy

Tabela nr 60 – Podatek dochodowy

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	19 558	5 860
Rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami	7 594	-
Podatek bieżący razem	27 152	5 860
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(3 499)	4 028
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony razem	(3 499)	4 028
Podatek dochodowy razem	23 653	9 888

W marcu 2019 roku spółka Archicom S.A. (dalej: Spółka) otrzymała protokół z badania ksiąg podatkowych sporządzony w związku z prowadzonym przez dolnośląski Urząd Celno-Skarbowy (UCS) we Wrocławiu postępowaniem kontrolnym w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2013r. Z protokołu wynika m.in. iż zdaniem UCS Spółka zawyżyła koszty uzyskania przychodów z tytułu odsetek od obligacji oraz ujęła jako koszt uzyskania przychodów odsetki od pożyczek udzielonych w warunkach niedostatecznej kapitalizacji. Spółka nie zgadza się z ustaleniami organu i złożyła zastrzeżenia do ustaleń zawartych w protokole, natomiast kierując się zasadą ostrożności Zarząd Spółki podjął decyzję o zawiązaniu rezerwy na poczet dodatkowego zobowiązania w kwocie 7 590 tys złotych.



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

Tabela nr 61 – Uzgodnienie podatku dochodowego do stawki jednostki dominującej

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Wynik przed opodatkowaniem	79 679	67 169
Stawka podatku stosowana przez spółkę dominującą	19%	19%
Podatek dochodowy według stawki krajowej Spółki dominującej	15 139	12 762
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	15 139	12 762
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	691	877
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(5 298)	(10 327)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	6 885	8 730
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	(1 358)	(1 891)
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	-	(292)
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	-	29
Korekty/rezerwy na korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	7 594	-
Uzgodnienia podatku razem	8 514	(2 874)
Podatek dochodowy	23 653	9 888
Zastosowana stawka podatkowa	29,69%	14,72%

6.31. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Tabela nr 62 – Zysk na jedną akcję

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 633 539	23 669 931
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	205 908
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 633 539	23 875 839
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	53 002	56 471
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,07	2,39
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,07	2,37
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,07	2,39
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,07	2,37
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	53 002	56 471
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,07	2,39
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,07	2,37



Dywidendy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 30 maja 2018 r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku netto za rok 2017 w łącznej wysokości 42.249.807,60 zł na wszystkie akcje spółki w liczbie 25.605.944 akcje tj. w kwocie 1,65 zł na 1 akcję (z zaliczeniem na poczet tej dywidendy kwoty 5.377.248,24 zł, tj. 0,21 zł na 1 akcję, wypłaconej akcjonariuszom w roku 2017 tytułem zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2017, co oznacza, że wypłacie w roku 2018 na rzecz akcjonariuszy podlegała pozostała kwota: 36.872.559,36 zł, tj. 1,44 zł na 1 akcję). Dniem ustalenia prawa do dywidendy był 5 czerwca 2018 roku, a dniem wypłaty dywidendy jest 19 czerwca 2018 roku.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego (tj. do 8 kwietnia 2019 roku) nie podjęto uchwały dotyczącej wypłaty dywidendy z zysku 2018.

6.32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- Art- Hotel sp. z o. o.
- Archicom Development Sp. z o. o.
- Archicom Property Sp. z o.o. w likwidacji
- Archicom Property Sp. z o.o. – S.K.A. w likwidacji
- DKR Holding Sp. z o.o. – Property - sp. k.
- DKR Holding Sp. z o.o. – Przedszkole – S.K.A.
- DKR Holding Sp. z o. o.
- DKR Invest S.A.
- DKR Investment Sp. z o. o.
- Camera Nera Sp. z o.o.
- SK Inwestycje Sp z o.o.

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

- Dorota Jarodzka-Śródka
- Kazimierz Śródka
- Rafał Jarodzki
- Tomasz Sujak
- Paweł Ruszczak
- Krzysztof Suskiewicz
- Krzysztof Andrulewicz (począwszy od 10 maja 2018 r.)
- Konrad Płochocki
- Artur Olender
- Tadeusz Nawracaj
- Jędrzej Śródka
- Marek Gabryjelski

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin kluczowego personelu kierowniczego:

- Renata Jarodzka
- Łukasz Śródka
- Izabela Śródka
- Piotr Śródka
- Konrad Jarodzki





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

Tabela nr 63 – Wynagrodzenie kluczowego personelu kierowniczego

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 465	1 591
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-
Pozostałe świadczenia	2	-
Razem	2 467	1 591

Grupa Kapitałowa w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie udzieliła, ani nie otrzymała żadnych pożyczek od kluczowego personelu kierowniczego.

Tabela nr 64 – Sprzedaż i należności z jednostkami stowarzyszonymi i powiązanymi

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	54	28	3	2
Kluczowego personelu kierowniczego	6	661	-	2
Pozostałych podmiotów powiązanych	2 366	1 344	134	675
Razem	2 426	2 033	137	679

Tabela nr 65 – Zakupy i zobowiązania z jednostkami stowarzyszonymi i powiązanymi

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Zakup od:				
Jednostki dominującej *	2 231	-	847	-
Kluczowego personelu kierowniczego	987	1 324	2	128
Pozostałych podmiotów powiązanych	469	464	12	92
Razem	3 687	1 788	861	220

* W bieżącym okresie Grupa Kapitałowa ujęła 847 tys. zł kosztów finansowych dotyczących otrzymanych poręczeń i gwarancji od jednostki dominującej. Wymieniony koszt poręczenia jest związany głównie z odroczonym terminem zapłaty za akcje Archicom Polska S.A. (wcześniej mLocum S.A.) wobec mBank S.A. Pozycja obejmuje również emisję akcji w związku z realizacją programu motywacyjnego, szerzej opisaną w nocie 6.37 (opis tabeli 78).



6.33. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

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

Tabela nr 66 – Zestawienie zobowiązań warunkowych

	31.12.2018	31.12.2017
Poręczenie spłaty zobowiązań	95 271	73 704
Gwarancje udzielone	11 454	12 158
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Zobowiązania warunkowe razem	106 725	85 862

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

6.34. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie nr 6.11.

Ryzykami, na które narażona jest Grupa są:

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

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

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

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

Ponadto Spółka dominująca wyznaczyła formalnie część instrumentów pochodnych jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych zgodnie z wymogami MSSF 9 (instrumenty pochodne zabezpieczające). Wpływ stosowanej rachunkowości zabezpieczeń na pozycje skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz pozostałych całkowitych dochodów przedstawiono w nocie nr 6.12.

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

6.34.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

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





Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach obcych, zaprezentowano w tabeli poniżej.

Tabela nr 67 – Zestawienie aktywów oraz zobowiązań w walutach obcych

	Wartość wyrażona w walucie		Wartość po przeliczeniu
	tys. EUR	pozostałe waluty	
Stan na 31.12.2018			
Aktywa finansowe (+):			
Pożyczki	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76	-	328
Zobowiązania finansowe (-):			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	(12 370)	-	(53 191)
Leasing finansowy	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(12 294)	-	(52 863)
Stan na 31.12.2017			
Aktywa finansowe (+):			
Pożyczki	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	314	-	1 310
Zobowiązania finansowe (-):			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	(10 243)	-	(42 721)
Leasing finansowy	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(9 929)	-	(41 411)

Pochodne instrumenty finansowe (aktywa oraz zobowiązania finansowe), które stanowią dla Grupy ekspozycję na ryzyko walutowe przedstawia poniższa tabela. Szczegółowe informacje o wartości nominalnej instrumentów pochodnych zostały zaprezentowane w nocie 6.12.



Tabela nr 68 – Zestawienie instrumentów pochodnych w walutach obcych

	Wartość bilansowa w PLN	
	EUR	
Stan na 31.12.2018		
<i>Pochodne instrumenty finansowe</i>		
Aktywa finansowe (+)		131
Zobowiązania finansowe (-)		(339)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		(208)
Stan na 31.12.2017		
<i>Pochodne instrumenty finansowe</i>		
Aktywa finansowe (+)		-
Zobowiązania finansowe (-)		(642)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem		(642)

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

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

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

Tabela nr 69 – Ekspozycja posiadanych instrumentów finansowych na ryzyko kursowe

Wahania kursu		Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		EUR	razem	EUR	razem
Stan na 31.12.2018					
Wzrost kursu walutowego	10%	(1 300)	(1 300)	(4 011)	(4 011)
Spadek kursu walutowego	-10%	1 300	1 300	4 011	4 011
Stan na 31.12.2017					
Wzrost kursu walutowego	10%	44	44	(4 250)	(4 250)
Spadek kursu walutowego	-10%	(44)	(44)	4 250	4 250

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

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

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

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



- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.

W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej Grupa zawarła kontrakty IRS szczegółowo opisane w pkt nr 6.12

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahanía 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.

Tabela nr 70 – Ekspozycja na ryzyko wahań stopy procentowej

Wahania stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	
Wzrost stopy procentowej	1%	(2 484)	(1 748)	97	302
Spadek stopy procentowej	-1%	2 484	1 748	(97)	(302)

6.34.2. Ryzyko kredytowe

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

Tabela nr 71 – Ekspozycja na ryzyko kredytowe

	31.12.2018	31.12.2017
Pożyczki	-	334
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	10 038	9 466
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Papiery dłużne	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 792	130 022
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	106 725	85 862
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	282 555	225 685

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

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

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

Analizę należności jako najistotniejszej kategorii aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, pod kątem zalegania oraz strukturę wiekową należności zaległych nie objętych odpisem przedstawiono w nocie 6.19, tabele 35 i 36.

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



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

Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych narażonych na ryzyko kredytowe zostały szczegółowo omówione w nocie 6.19

6.34.3. Ryzyko płynności

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

Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy z tytułu kredytów i dłużnych papierów wartościowych mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

Tabela nr 72 – Terminy wymagalności wybranych zobowiązań finansowych

	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 31.12.2018						
Kredyty w rachunku kredytowym	1 931	38 361	63	-	12 854	53 209
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	1 321	48 521	95 744	67 785	-	213 371
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 252	86 882	95 807	67 785	12 854	266 580
Stan na 31.12.2017						
Kredyty w rachunku kredytowym	1 780	1 826	39 115	-	-	42 721
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	8 059	-	140 104	5 000	-	153 163
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	9 839	1 826	179 219	5 000	-	195 884

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



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

Tabela nr 73 – Przepływy z tytułu instrumentów pochodnych

	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 31.12.2018						
<i>Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto:</i>						
Wydatki (-)	-	-	-	-	-	-
Wpływy (+)	-	-	-	-	-	-
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto razem	-	-	-	-	-	-
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach netto (wpływy (+) / wydatki (-))	(291)	(35)	-	-	-	(326)
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	(291)	(35)	-	-	-	(326)
Stan na 31.12.2017						
<i>Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto:</i>						
Wydatki (-)	-	-	-	-	-	-
Wpływy (+)	-	-	-	-	-	-
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto razem	-	-	-	-	-	-
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach netto (wpływy (+) / wydatki (-))	(181)	(181)	(171)	-	-	(533)
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	(181)	(181)	(171)	-	-	(533)

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

Tabela nr 74 – Wolne limity kredytowe w rachunkach bieżących

	31.12.2018	31.12.2017
Przyznane limity kredytowe	15 000	15 000
Wykorzystane kredyty w rachunku bieżącym	0	0
Wolne limity kredytowe w rachunku bieżącym	15 000	15 000

6.35. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych korygowanych o kapitał z wyceny instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy pieniężne. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Grupa oblicza wskaźnik Długu netto do Kapitału Własnego. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie wyższym niż 0,75.





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

Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

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

Tabela nr 75 – Kalkulacja wskaźników zadłużenia

	31.12.2018	31.12.2017
A. Zobowiązania finansowe	267 079	196 843
B. Zobowiązania z tytułu zakupu gruntów	66	3 000
C. Zobowiązania do mBank S.A. z tytułu zapłaty za Archicom Polska S.A. (mLocum S.A.)	0	54 758
D. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 792	130 022
Dług netto (A+B+C-D)	101 353	124 579
Kapitał własny ogółem	491 046	473 685
Wskaźnik Dług netto / Kapitały własne	21%	26%
EBITDA	85 905	67 264
Wskaźnik Dług netto / EBITDA	1,18	1,85

6.36. Zdarzenia po dniu bilansowym

W ocenie Zarządu Archicom S.A. od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano dane finansowe (tj. 31 grudnia 2018 roku), nie zaszyły istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Emitenta. Po dniu bilansowym miały miejsce transakcje zakupu nieruchomości gruntowych, które zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności.



6.37. Pozostałe informacje

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: 31.12.2017: 4,17 PLN/EUR, 31.12.2018: 4,30 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01 - 31.12.2017: 4,24 PLN/EUR; 01.01 - 31.12.2018: 4,27 PLN/EUR

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

Tabela nr 76 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	484 474	330 285	113 542	77 812
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	83 789	65 680	19 637	15 474
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	79 679	67 169	18 674	15 824
Zysk (strata) netto	56 026	57 282	13 130	13 495
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	53 002	56 471	12 422	13 304
Zysk na akcję (PLN / EUR)	2,07	2,39	0,49	0,56
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	2,07	2,37	0,49	0,56
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2669	4,2447
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	109 208	(934)	25 594	(220)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(95 198)	(24 342)	(22 311)	(5 735)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	21 760	82 473	5 100	19 430
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	35 770	57 197	8 383	13 475
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2669	4,2447
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	1 171 439	1 031 928	272 428	247 411
Zobowiązania długoterminowe	216 323	211 198	50 308	50 636
Zobowiązania krótkoterminowe	464 070	347 045	107 923	83 206
Kapitał własny	491 046	473 685	114 197	113 569
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	461 372	447 036	107 296	107 180
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3000	4,1709

Sprawozdanie z sytuacji finansowej prezentuje dane na 31 grudnia 2018 oraz dane porównywalne na 31 grudnia 2017.



Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Tabel nr 77 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2018

Posiadacz akcji stan na 31.12.2018	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,29%	20 442 003	63,98%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
seria: B1	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	2 540 000	9,87%	2 540 000	7,95%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 123 847	16,02%	4 123 847	12,91%
RAZEM:	25 742 298	100,00%	31 949 800	100,00%

Tabela nr 78 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego wg stanu na 31.12.2017

Posiadacz akcji stan na 31.12.2017	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (%)
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,59%	20 442 003	64,26%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,35%	8 026 999	25,23%
seria: B1	6 207 502	24,24%	12 415 004	39,02%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,92%	4 843 950	15,23%
Aviva OFE	2 540 000	9,92%	2 540 000	7,98%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 987 493	15,57%	3 987 493	12,53%
RAZEM:	25 605 944	100,00%	31 813 446	100,00%

W dniu 13.07.2018 roku Archicom S.A. zawarł ze spółką pod firmą DKR Investment sp. z o.o. umowę agencyjno-powierniczą dotyczącą realizacji Programu Motywacyjnego w Archicom S.A. i Grupie Kapitałowej Archicom S.A. na podstawie której spółka DKR Investment sp. z o.o. miała wykonać funkcję powiernika oraz agenta w odniesieniu do akcji, które wyemitowała Spółka. Zgodnie z treścią umowy DKR Investment sp. z o.o. objęła akcje wyemitowane na podstawie uchwały Zarządu Archicom SA, a następnie zaoferowała je na żądanie Spółki osobom uprawnionym do nabycia akcji w ramach Programu Motywacyjnego oraz dokonywała czynności związanych ze zbywaniem tych akcji w/w osobom uprawnionym. Ponadto Zarząd w dniu 13.07.2018 zawarł umowę objęcia 136 354 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 10 zł każdej ze spółką DKR investment sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny. Tym samym akcje zostały objęte w zamian za cenę odpowiadającą wartości nominalnej akcji (10 zł). W dniu 25 października 2018 roku DKR Investment Sp. z o.o. sprzedała 136 354 szt. Akcji beneficjentom Programu Motywacyjnego w Archicom S.A. i Grupie Kapitałowej Archicom S.A.



Na dzień 31 grudnia 2018 roku DKR Investment Sp. z o.o. i DKR Invest S.A., posiadały bezpośrednio, natomiast Dorota Jarodzka –Śródka, Kazimierz Śródka i Rafał Jarodzki posiadali pośrednio 19 078 451 szt. akcji Emitenta (stanowiących 74,11% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 25.285.953 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 79,14% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta), w tym:

- za pośrednictwem DKR Investment Sp. z o.o.:
 - 6.207.502 akcji imiennych (stanowiących 24,11% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 12.415.004 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 38,86% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
 - 8 026 999 akcji na okaziciela (stanowiących 31,18% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 8 026 999 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 25,12% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta),
- za pośrednictwem DKR Invest S.A.
 - 4.843.950 akcji na okaziciela (stanowiących 18,82% kapitału zakładowego Emitenta), uprawniających do 4.843.950 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (stanowiących 15,16% z ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta).

Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. na dzień 8 kwietnia 2019 roku struktura akcjonariatu nie zmieniła się w stosunku do stanu na 31.12.2018.

Akcje Emitenta będące w posiadaniu Zarządu Archicom S.A.:

Dorota Jarodzka-Śródka – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu rocznego nie uległ zmianie.

Rafał Jarodzki – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu rocznego nie uległ zmianie.

Tomasz Sujak – posiada 46 000 akcji Emitenta. W stosunku do poprzedniego raportu rocznego odnotowano wzrost o 46 000 akcji.

Paweł Ruszczak – posiada 52 415 akcji Emitenta. W stosunku do poprzedniego raportu rocznego odnotowano wzrost o 46 000 akcji.

Krzysztof Andrulewicz – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu rocznego nie uległ zmianie.

Krzysztof Suskiewicz – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu rocznego nie uległ zmianie.

Akcje Emitenta będące w posiadaniu Rady Nadzorczej Archicom S.A.:

Artur Olender – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu rocznego nie uległ zmianie.

Marek Gabryjelski – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu rocznego nie uległ zmianie.

Konrad Płochocki – posiada 2.500 akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu rocznego nie uległ zmianie.

Jędrzej Śródka – nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu rocznego nie uległ zmianie.

Tadeusz Nawracaj - nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu rocznego nie uległ zmianie.

Kazimierz Śródka - nie posiada akcji Emitenta. Stan ten w stosunku do poprzedniego raportu rocznego nie uległ zmianie.



Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

Tabela nr 79 – Wynagrodzenia Członków Zarządu Emitenta

	W spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
okres od 01.01 do 31.12.2018					
Krzysztof Andrulewicz	388	-	4	15	406
Dorota Jarodzka-Śródka	120	-	332	167	618
Kazimierz Śródka	49	-	17	181	248
Rafał Jarodzki	120	-	66	-	186
Krzysztof Suskiewicz	77	-	797	5	879
Tomasz Sujak	120	-	44	328	492
Paweł Ruszczak	120	-	26	265	411
Razem	994	-	1 286	961	3 240
okres od 01.01 do 31.12.2017					
Dorota Jarodzka-Śródka	120	-	126	250	496
Kazimierz Śródka	120	-	42	258	420
Rafał Jarodzki	120	-	46	-	166
Tomasz Sujak	120	-	42	384	546
Paweł Ruszczak	120	-	40	390	550
Razem	600	-	296	1 283	2 179

Dodatkowo, w związku z rozliczeniem programu płatności akcjami za lata 2016-2017 opisanego w nocie 6.22, Członkowie Zarządu Tomasz Sujak oraz Paweł Ruszczak w roku 2018 objęli po 46 000 akcji emitenta o wartości nominalnej 460 000 złotych.. Cena przekazania 1 akcji wynosiła 0,01 zł.

Tabela nr 80 – Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Emitenta

	W spółce dominującej		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
okres od 01.01 do 31.12.2018					
Artur Olender	48	-	-	-	48
Kazimierz Śródka	7	-	-	-	7
Konrad Płochocki	41	-	-	-	41
Jędrzej Śródka	12	-	69	-	81
Tadeusz Nawracaj	12	-	-	-	12
Marek Gabrielski	53	-	-	-	53
Razem	174	-	69	-	243
okres od 01.01 do 31.12.2017					
Artur Olender	37	-	-	-	37
Konrad Płochocki	30	-	-	-	30
Jędrzej Śródka	12	-	61	-	73
Tadeusz Nawracaj	12	-	-	-	12
Marek Gabrielski	34	-	-	-	34
Razem	125	-	61	-	186



Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

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

Tabela nr 81 – Wynagrodzenie podmiotu badającego sprawozdania finansowe

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	229	205
Przegląd sprawozdań finansowych	38	60
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	70
Razem	267	338

Zatrudnienie

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

Tabela nr 82 – Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Pracownicy umysłowi	211	143
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	211	143

Tabela nr 83 – Rotacja pracowników

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Łączna liczba pracowników przyjętych (+)	65	37
Łączna liczba pracowników zwolnionych (-)	(31)	(14)
Razem	34	23

Informacje o postępowaniach przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna przekracza 10% kapitałów własnych Spółki

Brak

Istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi w przypadku, gdy nie były zawarte na warunkach rynkowych

Brak

Informacje o udzielonych poręczeniach kredytów lub pożyczki i udzielonych gwarancjach o równowartości co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

Brak.





Inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego oraz możliwości realizacji zobowiązań

Brak

Informacja na temat kwot i rodzajów pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość

W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia które miałyby wpływ na pozycje sprawozdania finansowego.

Objaśnienie dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

Działalność Grupy ma charakter sezonowy z uwagi na różnice w prezentacji w wyniku finansowym w poszczególnych okresach sprawozdawczych. Sezonowość ta polega na okresowym podpisywaniu aktów notarialnych sprzedaży mieszkań, a tym samym rozpoznawaniu w wyniku finansowym przychodów ze sprzedaży produktów w dniu podpisania aktów.

Informacja o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

W okresie sprawozdawczym Grupy Archicom nie wystąpiły żadne istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

Informacja dotycząca czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na sporządzone sprawozdanie

Brak



7. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 08 kwietnia 2019 roku.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
08.04.2019	Krzysztof Andrulewicz	Prezes Zarządu	
08.04.2019	Dorota Jarodzka-Śródka	Wiceprezes Zarządu	
08.04.2019	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
08.04.2019	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
08.04.2019	Paweł Ruszczak	Członek Zarządu	
08.04.2019	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
08.04.2019	Dorota Stahl		

