



GRUPA KAPITAŁOWA

CFI Holding S.A.

ROCZNY RAPORT FINANSOWY ZA OKRES 01.01.2018 - 31.12.2018 r.

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

Wrocław, kwiecień 2019

SPIS TREŚCI:	
INFORMACJE OGÓLNE	3
I. Informacje o spółce	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	9
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	11
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH	13
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	15
INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ROCZNEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1.01.2018 DO 31.12.2018 ROKU	16
I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej	16
II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych	21
I. Stosowane zasady (polityka) rachunkowości i metody wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów	21
II. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny	31
III. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	31
IV. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej i skonsolidowanego zestawienia dochodów całkowitych	32
NOTA.1. Sprawozdawczość według segmentów działalności	32
NOTA.2. Rzeczowe aktywa trwale	34
NOTA.3. Leasing finansowy	35
NOTA.4. Nieruchomości inwestycyjne	35
NOTA.5. Pozostałe wartości niematerialne	36
NOTA.6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wyceniane metodą praw własności	36
NOTA.7. Wartość firmy, aktywa przeznaczone do sprzedaży i wspólne ustalenia umowne	37
NOTA.8. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	38
NOTA.9. Inne aktywa finansowe	39
NOTA.10. Zapasy	39
NOTA.12. Należności handlowe oraz pozostałe należności	40
NOTA.13. Rozliczenia międzyokresowe	41
NOTA.14. Hierarchia wartości godziwej	41
NOTA.15. Pożyczki udzielone	42
NOTA.16. Rozliczenie kontraktów – długoterminowe umowy o roboty budowlane	42
NOTA.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42
NOTA.18. Kapitał podstawowy	42
NOTA.19. Pozostałe kapitały	43
NOTA.20. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	43
NOTA.21. Akcje niekontrolujące	44
NOTA.22. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	44
NOTA.23. Zobowiązania finansowe	45
NOTA.24. Zmiana stanu instrumentów finansowych	47
NOTA.25. Zobowiązania z tytułu partycypacji (długoterminowe)	48
NOTA.26. Zobowiązania z tytułu kaucji (długoterminowe)	48
NOTA.27. Podatek odroczone	48
NOTA.28. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe przychodów	49
NOTA.29. Majątek socjalny	50
NOTA.30. Działalność zaniechana	50
NOTA.31. Koszty świadczeń pracowniczych	50
NOTA.32. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	51
NOTA.33. Przychody i koszty finansowe	51
NOTA.34. Zysk przypadający na jedną akcję	52
NOTA.35. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	53
NOTA.36. Zatrudnienie	53
NOTA.37. Programy świadczeń pracowniczych	53
NOTA.38. Zmiany zobowiązań i aktywów warunkowych	53
NOTA.39. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	53
NOTA.40. Objaśnienia do rachunku przepłyów pieniężnych	55
NOTA.41. Sezonowość działalności	56
NOTA.42. Sprawy sądowe	56
NOTA.43. Zarządzanie kapitałem	56
NOTA.44. Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego	57
NOTA.45. Informacja o instrumentach finansowych	57
NOTA.46. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	57
NOTA.47. Wynagrodzenie audytora	58
NOTA.48. Zdarzenia po dniu bilansowym	58

INFORMACJE OGÓLNE**I. Informacje o spółce**

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

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

Jednostka dominująca na dzień 31.12.2018 r. posiadała udziały w następujących jednostkach zależnych:

- 1) 100% udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o., kapitał zakładowy 20 870,5 tys. zł;
- 2) 100% akcji w BL8 Sp. z o.o. S.K.A., kapitał zakładowy 50 tys. zł; poprzez komplementariusza BL 8 Sp. z o.o. kapitał zakładowy 5,0 tys. zł.
- 3) 100% udziałów w Central Fund of Immovables Sp. z o.o., kapitał zakładowy 208 099,0 tys. zł;
- 4) 51% udziałów w KREZUS NON FERROUS Metal Trade Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5,0 tys. zł.
- 5) 100 % udziałów w CFID GmbH, kapitał zakładowy 25,0 tys. EUR.

Jednostki pośrednio kontrolowane na dzień 31.12.2018 r. przez CFI Holding S.A.:

- 1) Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o., kapitał zakładowy 41 366,5 tys. zł;
- 2) Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Chemikolor S.A., kapitał zakładowy 512,1 tys. zł;
- 3) Wrocławskie Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp. z o.o., kapitał zakładowy 723,0 tys. zł;
- 4) Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego „POLCONFEX” Sp. z o.o., kapitał zakładowy 384,3 tys. zł;
- 5) IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. z o.o., kapitał zakładowy 1 567 tys. zł;
- 6) Active Man Sp. z o.o., kapitał zakładowy 1 980,0 tys. zł;
- 7) Food Market Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5,0 tys. zł;
- 8) Luxton Investment Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5,0 tys. zł
- 9) CFI SPV1 Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5,0 tys. zł
- 10) CFI SPV2 Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5,0 tys. zł
- 11) Restaurant & Conferences Service Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5,0 tys. zł

Posiada udziały we wspólnym przedsięwzięciu:

- 1) 51% udziałów w KREZUS NON FERROUS Metal Trade Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5,0 tys. zł.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

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

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

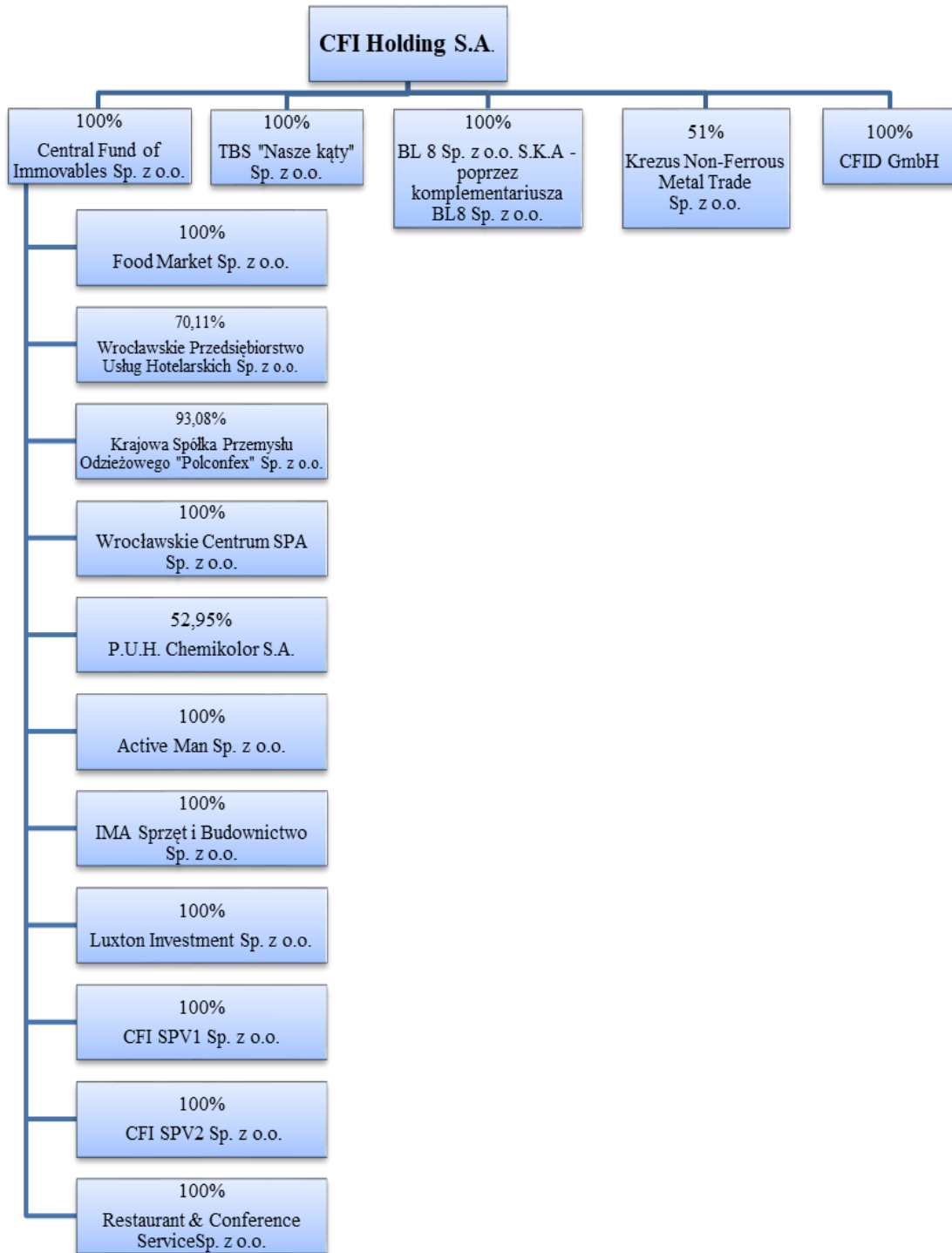
Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest:

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

45.21.A Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

71.32.Z Wynajem maszyn i urządzeń budowlanych

Schemat Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2018 r.



Jednostka dominująca:

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

Jednostki kontrolowane przez CFI Holding S.A.:

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 31.12.2018	Metoda Konsolidacji
1.	Central Fund Of Immovables Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska, działalność restauracyjna	100	Pełna
2.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem mieszkań w systemie TBS	100	Pełna
3.	BL 8 Sp. z o.o. S.K.A	Wrocław	Działalność developerska	100	Pełna
4.	KREZUS NON-FERROUS Metal Trade Sp. z o.o.	Wrocław	Sprzedaż metali nieżelaznych	51	Praw własności – wspólne przedsięwzięcie
6.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp. z o.o.	Wrocław	Wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	70,11	Pełna
7.	Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze rekreacji, sportu oraz usług medycznych	100	Pełna
8.	Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny	52,95	Pełna
9.	Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego Polconfex Sp z o.o	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy	93,08	Pełna
10.	IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	100	Wyłączone z konsolidacji*
11.	CFID GmbH	Berlin	Wynajem środków trwałych	100	
12.	Active Man Sp. z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze usług rekreacji i sportu	100	
13.	Food Market Sp z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	100	
14.	BL8 Sp. z o.o.	Wrocław	Zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz	100	
15.	Luxton Investment Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	100	
16.	CFI SPV1 Sp. z o.o.	Łódź	Zarządzanie nieruchomościami	100	
17.	CFI SPV2 Sp. z o.o.	Łódź	Zarządzanie nieruchomościami	100	
18.	Restaurant & Conference Service Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność gastronomiczna, wsparcie operacyjne działalności hotelarskiej	100	

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

Zmiany w składzie Grupy w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku

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

Zarząd i Rada Nadzorcza CFI HOLDING S.A.

Skład osobowy Zarządu na dzień 31.12.2018 r.	<ul style="list-style-type: none"> Joanna Feder-Kawczyńska – Prezes Zarządu
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2018 r.	<ul style="list-style-type: none"> Janusz Teofil Tomaszewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej Rafał Zenon Reczek – Sekretarz Rady Nadzorczej Paweł Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej Aneta Maria Wodyk – Członek Rady Nadzorczej Grzegorz Andrzej Dębowski – Członek Rady Nadzorczej

W prezentowanym okresie skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej uległ zmianie. Dnia 23 lutego 2018 roku Zarząd CFI HOLDING S.A. otrzymał wiadomość, że Wiceprezes Zarządu Pan Michał Kawczyński złożył rezygnację z pełnionej funkcji w zarządzie Emitenta. Rada Nadzorcza przyjęła złożoną rezygnację Wiceprezesa Zarządu Pana Michała Kawczyńskiego oraz powołała na Prezesa Zarządu Emitenta Panią Joannę Feder-Kawczyńską (*Raport bieżący 3/2018*).

W dniu 6 marca 2018 roku Zarząd Spółki CFI Holding S.A. otrzymał informację, że w dniu 6 marca 2018 roku został odebrany list Pana Mateusza Jakubowskiego datowany na dzień 27 lutego 2018 roku zawierający oświadczenie o rezygnacji Pana Mateusza Jakubowskiego z funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta (*Raport bieżący 4/2018*).

W dniu 29 czerwca 2018 roku Zarząd CFI Holding S.A. poinformował, iż Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło w dniu 29 czerwca 2018 r. uchwałę o odwołaniu z chwilą jej podjęcia Członka Rady Nadzorczej Emitenta Pana Wojciecha Łaszkiwicz i powołaniu do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Pana Pawła Żbikowskiego (*Raport bieżący 14/2018*).

Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia sprawozdania	<ul style="list-style-type: none"> Janusz Teofil Tomaszewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej Paweł Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej Grzegorz Andrzej Dębowski – Członek Rady Nadzorczej Grzegorz Postek - Członek Rady Nadzorczej Michał Bartosiewicz - Członek Rady Nadzorczej
--	--

W dniu 25 lutego 2019 roku Zarząd Spółki CFI Holding S.A. otrzymał informację, że w dniu 25 lutego 2019 roku został odebrany list Pana Rafała Reczka datowany na dzień 18 lutego 2019 roku zawierający oświadczenie o rezygnacji Pana Rafała Reczka z funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej Emitenta (*Raport bieżący 3/2019*).

W dniu 9 kwietnia 2019 roku Zarząd CFI HOLDING S.A. poinformował, że otrzymał pismo datowane na dzień 5 kwietnia 2019 roku o rezygnacji członka Rady Nadzorczej Emitenta p. Anety Wodyk. Pani Aneta Wodyk nie podała przyczyny rezygnacji. (*Raport bieżący 4/2019*)

W dniu 26 kwietnia 2019 roku Zarząd CFI HOLDING S.A. poinformował o powołaniu dwóch osób do składu Rady Nadzorczej – Pana Grzegorza Postka oraz Pana Michała Bartosiewicza (*Raport bieżący 11/2019*)

Firma Audytorska:

Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa

61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E

Notowania na rynku regulowanym:**1. Informacje ogólne:**

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

2. System depozytowo – rozliczeniowy:

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

Znaczący Akcjonariusze jednostki dominującej:

Według stanu na 31.12.2018 r. akcjonariat przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Polaris sp. z o.o.	brak	800 193 580	248 060 010	29,09%	800 193 580	29,09%
Market Vektor Property	brak	483 871 000	150 000 010	17,59%	483 871 000	17,59%
Grananda Investments S.A.	brak	378 716 350	117 402 069	13,77%	378 716 350	13,77%
Varso Investment S.A.	brak	357 911 280	110 952 497	13,01%	357 911 280	13,01%
Waldorf Group Sp. z o.o.	brak	354 596 370	109 924 875	12,89%	354 596 370	12,89%
Black Rock	brak	258 064 550	80 000 011	9,38%	258 064 550	9,38%
Pozostali akcjonariusze	brak	117 521 770	36 431 749	4,27%	117 521 770	4,27%
Razem	x	2 750 874 900	852 771 219	100,00%	2 750 874 900	100,00%

W dniu 8 sierpnia 2018 roku Zarząd CFI Holding S.A. powziął informacje o zarejestrowaniu w dniu 2 sierpnia 2018 roku przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział KRS podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 852.771.219 zł. Aktualna wysokość i struktura kapitału zakładowego kształtuje się następująco: kapitał zakładowy Spółki wynosi 852.771.219 złotych i dzieli się na: 2.750.874.900 akcji o wartości nominalnej 0,31 zł każda, w tym:

- 1) 523.000 akcji serii A - akcje notowane na rynku regulowanym,
- 2) 26.189.000 akcji serii B - akcje nie dopuszczone do obrotu,
- 3) 2.752.200 akcji serii C – akcje nie dopuszczone do obrotu,
- 4) 60.000.800 akcji serii D – akcje nie dopuszczone do obrotu,
- 5) 2.634.409.900 akcji zwykłych na okaziciela serii F – akcje nie dopuszczone do obrotu.

Aktualna liczba głosów wynosi w kapitale Spółki wynosi 2.750.874.900. Podwyższenie kapitału zakładowego jest wynikiem objęcia akcji serii F, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym 9/2018 z dnia 9 czerwca 2018 roku, który następnie został skorygowany w dniu 25 lipca 2018 roku.

Akcje serii F, zostały objęte przez siedem wskazanych niżej osób prawnych, w następujący sposób:

1. Polaris Sp. z oo. z siedzibą w Łodzi KRS 0000199369, która objęła 774.193.580 akcji serii F za kwotę 240.000.009,80 zł;
2. „МАРКЕТ ВЕКТОР ПРОПЪРТИ ”(Market Vektor Property) ЕООД z siedzibą w Primorsko EIK 205043363, która objęła 483.871.000 akcje serii F za kwotę 150.000.010 zł;
3. Grananda Investments S.A. z siedzibą w Warszawie KRS 0000696620, która objęła 378.716.350 akcji serii F za kwotę 117.402.068,50 zł;
4. Varso Investment S.A. z siedzibą w Łodzi KRS 0000673383, która objęła 357.911.280 akcji serii F za kwotę 110.952.496,80 zł;
5. Waldorf Group Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu KRS 0000728746, która objęła 354.596.370 akcji serii F, za kwotę 109.924.874,70 zł;
6. „БЛЯК РОК” (Black Rock) ЕООД z siedzibą w Primorsko EIK 205043349, która objęła 258.064.550 akcji serii F za kwotę 80.000.010,50 zł;

-
7. Restata Investments Limited z siedzibą 28 Irish Town, Gibraltar, która objęła 27.056.770 akcji serii F za kwotę 8.387.598,70 zł (*Raport bieżący 20/2018, 21/2018, 22/2018, 23/2018, 25/2018, 26/2018, 27/2018, 28/2018, 29/2018*).

Oświadczenie Zarządu

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

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że firma audytorska, dokonująca badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

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

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 kwietnia 2019 roku.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nr noty objaśniającej	Stan na 31-12-2017	Stan na 31-12-2018
AKTYWA			
Aktywa trwałe		1 313 598	1 364 444
Rzeczowe aktywa trwałe	Nota 2	248 142	232 504
Nieruchomości inwestycyjne	Nota 4	694 836	760 499
Wartość firmy	Nota 7	312 154	312 154
Pozostałe wartości niematerialne	Nota 5	490	505
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	Nota 8	4 434	5 191
Pożyczki udzielone	Nota 15	13 237	1 686
Inne aktywa finansowe	Nota 10	22 819	36 683
Należności długoterminowe	Nota 12	10 800	9 925
Rozliczenia międzyokresowe	Nota 13	163	167
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Nota 26	6 525	5 131
Aktywa obrotowe		115 710	136 021
Zapasy	Nota 11	16 515	8 593
Należności handlowe	Nota 12	13 431	13 112
Pozostałe należności krótkoterminowe	Nota 12	10 194	20 455
Rozliczenia międzyokresowe	Nota 13	1 053	743
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Nota 10	58 440	69 253
Pożyczki udzielone	Nota 15	9 618	3 747
Rozliczenie kontraktów	Nota 16	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Nota 17	6 459	20 118
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa razem		1 429 308	1 500 465

	Nr noty objaśniającej	Stan na 31-12-2017	Stan na 31-12-2018
PASYWA			
Kapitał własny		217 040	1 074 436
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		206 303	1 066 128
Kapitał zakładowy	Nota 18	58 233	852 771
Pozostałe kapitały	Nota 19	117 160	173 862
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		-1 705	-1 705
Zyski zatrzymane	Nota 20	-22 908	0
Wynik finansowy okresu	-	55 523	41 199
Kapitały akcjonariuszy niekontrolujących	Nota 21	10 737	8 309
Zobowiązania docelowo przeznaczone na kapitał		798 250	-
Zobowiązanie długoterminowe		349 735	351 878
Kredyty i pożyczki	Nota 23	214 717	205 939
Zobowiązania handlowe	Nota 22	-	-
Zobowiązania finansowe	Nota 3	1 520	1 546
Pozostałe zobowiązania	Nota 22	6 045	755
Zobowiązania z tytułu partycypacji	Nota 24	26 836	27 838
Zobowiązania z tytułu kaucji	Nota 25	4 979	5 135
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	Nota 26	95 573	109 696
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Nota 27	17	19
Rezerwy na zobowiązania	Nota 27	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	Nota 27	46	950
Zobowiązania krótkoterminowe		64 283	74 151
Kredyty i pożyczki	Nota 23	30 824	42 089
Zobowiązania finansowe	Nota 3	1 769	647
Zobowiązania handlowe	Nota 22	14 705	16 285
Zobowiązania budżetowe	Nota 22	2 128	2 340
Zobowiązania krótkoterminowe inne	Nota 22	10 728	10 109
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Nota 27	8	-
Rezerwy na zobowiązania	Nota 27	-	565
Rozliczenie kontraktów długoterminowych	Nota 16	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	Nota 27	4 121	2 116
Pasywa razem		1 429 308	1 500 465
Wartość księgowa na akcję (w zł)		1,86	0,39

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Za okres 01.01.2017 - 31.12.2017	Za okres 01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	134 965	143 212
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	113 530	118 356
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	22 393	26 168
Zmiana stanu produktów	-958	-
		1 311
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	102 799	108 100
1. Amortyzacja	4 558	4 028
2. Zużycie materiałów i energii	26 127	25 497
3. Usługi obce	23 524	28 635
4. Podatki i opłaty	3 262	3 643
5. Wynagrodzenia	20 631	18 438
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 514	1 881
7. Pozostałe koszty rodzajowe	2 009	2 521
8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	21 173	23 457
Zysk (strata) na sprzedaży	32 166	35 112
Pozostałe przychody operacyjne	57 527	64 243
Pozostałe koszty operacyjne	16 489	21 547
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	73 204	77 808
Przychody finansowe	5 738	6 785
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
Koszty finansowe	11 485	30 690
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach wycenianych metoda praw własności	-	-
Odpis wartości firmy	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	67 457	53 903
Podatek dochodowy	161	98
Podatek odroczony	12 760	15 034
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	54 536	38 771
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	54 536	38 771
Zysk (strata) netto akcjonariuszy mniejszościowych	-987	-2 428
Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	55 523	41 199
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	61 670 761	1 170 228 960
Średnia ważona rozwodniona ilość akcji zwykłych	145 004 094	1 170 228 960
Działalność kontynuowana:		
Zysk na 1 akcję zwykłą (zł)	0,90	0,04
Rozwodniony zysk na 1 akcję (zł)	0,38	0,04
Działalność kontynuowana i zaniechana:		
Zysk na 1 akcję zwykłą (zł)	0,90	0,04
Rozwodniony zysk na 1 akcję (zł)	0,38	0,04

	Za okres 01.01.2017 - 31.12.2017	Za okres 01.01.2018- 31.12.2018
Wynik netto	54 536	38 771
Wycena aktywów finansowych	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody netto	54 536	48 771
Przypadające:		
Akcjonariuszom podmiotu dominującego	55 523	41 199
Akcjonariuszom niekontrolującym	-987	-2 428

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres 01.01.2017 - 31.12.2017	Za okres 01.01.2018 - 31.12.2018
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	67 456	53 903
II. Korekty razem	-31 648	-35 823
1. Udział w zyskach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
2. Amortyzacja	4 558	4 068
3. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 824	7 096
5. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-41 047	-46 967
6. Zmiana stanu rezerw	-2 264	559
7. Zmiana stanu zapasów	1 411	6 742
8. Zmiana stanu należności	1 364	-1 217
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-15	-7909
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	343	975
11. Inne korekty	-	13
III. Gotówka z działalności operacyjnej	35 787	38 660
IV. Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-161	-115
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (III+IV)	35 601	38 545
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	14 920	114 121
Wpływ ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	56	63
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	111	12 084
Wpływ ze zbycia aktywów finansowych	2 419	69 454
Wpływ z tytułu spłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	4 400	11 619
Inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	7 934	20 900
II. Wydatki	90 999	125 134
Wydatki inwestycyjne na wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe	10 067	6 580
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	48 931	3 506
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	31 790	99 307
Inne wydatki inwestycyjne	211	15 741
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-76 079	-11 014

	Za okres 01.01.2017 - 31.12.2017	Za okres 01.01.2018 - 31.12.2018
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	61 560	19 746
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	8 126	-
Kredyty i pożyczki	47 495	18 445
Emisja dłużnych papierów wartościowych	5 719	1 265
Inne wpływy finansowe	220	35
II. Wydatki	34 597	33 618
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
Spląty kredytów i pożyczek	24 863	21 810
Wykup dłużnych papierów wartościowych	11	680
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	892	538
Odsetki	8 635	10 413
Inne wydatki finansowe	197	178
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	26 962	-13 873
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.V.+/-B.III+/-C.III)	-13 516	13 659
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-13 516	13 659
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	19 975	6 459
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	6 459	20 118
o ograniczonej możliwości dysponowania	2 050	550

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Niewniesione wkłady na kapitał	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny jednostki dominującej ogółem	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2017							
Kapitał własny na dzień 01.01.2017	26 856	-1 705	50 913	-22 906	66 243	119 401	11 725
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów	-	-	4	-	-	4	-
Kapitał własny po korektach	26 856	-1 705	50 917	-22 906	66 243	119 405	11 725
Emisja akcji	31376	-	-	-	-	31 376	-
Korekta wyniku z tyt. zmiany zasad rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-	-	-
Podział zysku netto	-	-	66 243	-	-66 243	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	55 523	55 523	-987
Kapitał własny na dzień 31.12.2017	58 232	-1 705	117 160	-22 906	55 523	206 304	10 738
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2018							
Kapitał własny na dzień 01.01.2018	58 232	-1 705	117 160	-22 906	55 523	206 304	10 738
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny po korektach	58 232	-1 705	117 160	-22 906	55 523	206 304	10 738
Emisja akcji	816 667	-	-	-	-	816 667	-
Korekta wyniku z tyt zmiany zasad rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Obniżenie kapitału zakładowego - straty z lat ubiegłych	-22 128	-	-	22 128	-	-	-
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-	-	-
Podział zysku netto	-	-	56 721	759	-55 523	1957	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Rozliczenie strat z at ubiegłych	-	-	-19	19	-	-	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	41199	41199	-2428
Kapitał własny na dzień 31.12.2018	852 771	-1 705	173 862	0	41 199	1 066 127	8 310

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ROCZNEGO SPORZĄDZONEGO ZA OKRES OD 1.01.2018 DO 31.12.2018 ROKU**I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki CFI Holding S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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

Skonsolidowany rachunek dochodów całkowitych sporządzono w wariantcie porównawczym.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2018 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018:

- 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 2019 roku nowego standardu dotyczącego instrumentów finansowych (MSSF 9) Rada MSR wprowadziła przejściowe (do czasu wejścia w życie nowego standardu dotyczącego ubezpieczeń) zasady stosowania nowych zasad rachunkowości instrumentów w sprawozdaniach finansowych ubezpieczycieli. W przeciwnym wypadku ich wyniki byłyby narażone na sporą zmienność.
Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:
 - korygowanie zmienności powodowanej przez MSSF 9 dla niektórych aktywów poprzez odrębną pozycję w sprawozdaniu z wyniku i innych dochodów całkowitych
 - zwolnienie ze stosowania MSSF 9 do czasu wejścia w życie nowego standardu dotyczącego ubezpieczeń (lub roku 2021)Zmiana standardu nie 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.
 - 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 inwestycjiZmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie posiada ona takich aktywów.

- 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. Przede wszystkim zmiana klasyfikacji następuje, gdy zmieni się sposób użytkowania i zmiana ta musi być udowodniona. Standard wprost mówi, że zmiana intencji zarządu sama w sobie nie jest wystarczająca. Zmianę standardu należy zastosować do wszystkich zmian w użytkowaniu, które nastąpią po wejściu w życie zmiany do standardu oraz do wszystkich nieruchomości inwestycyjnych posiadanych na dzień wejścia w życie zmiany standardu. 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.
Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy

- 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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

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

- inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów:
 - wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
 - wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
 - wyceniane w wartości godziwej przez wynik (z opcją ujęcia skutków wyceny w pozostałych całkowitych dochodach dla instrumentów kapitałowych);
 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, zwiększające możliwość wyznaczenia instrumentów jako pozycje zabezpieczające oraz likwidujące sztywne zasady wyznaczania efektywności w przedziale 80-125%,
- nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym; ujęcie straty z tytułu utraty wartości według dotychczasowych zasad następowało dopiero, gdy wystąpiły obiektywne dowody utraty wartości, takie jak znaczące trudności finansowe dłużnika lub niedotrzymanie warunków umowy, np. opóźnienie w spłacie; nowy model zakłada, że już od momentu ujęcia aktywa finansowego jednostka szacuje oczekiwane straty kredytowe za pomocą 3-stopniowego modelu opartego na zmianach ryzyka kredytowego; standard przewiduje uproszczenia m.in. dla należności handlowych i aktywów z tytułu umowy.

Grupa dokonała analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe. Jej wyniki wskazują na to, że w związku z charakterem należności, odpis z tytułu utraty wartości należności obliczony zgodnie z zasadami przewidzianymi w MSSF 9 pozostałby na poziomie zbliżonym do wartości odpisu wyliczonego według zasad obowiązujących przed dniem 1 stycznia 2018 roku. Wpływ wdrożenia MSSF 9 na zyski zatrzymane Grupy byłby nieistotny.

Do tej pory Grupa posiadała przede wszystkim aktywa zakwalifikowane do kategorii „pożyczki i należności”. Zgodnie z nowym standardem wszystkie zostały kwalifikowane 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 kategorii nie wpłynęła na wartość aktywów Grupy oraz jej wynik finansowy.

Wartość godziwa poszczególnych inwestycji zakwalifikowanych do tej kategorii na dzień bilansowy została zaprezentowana w nocie 11. Kategorie zobowiązań finansowych nie zmieniły się.

Klasa aktywów finansowych	MSR 39		MSSF 9	
	Kategoria	Wartość bilansowa	Kategoria	Wartość bilansowa
		01.01.2018		01.01.2018
<i>Aktywa trwałe:</i>				
Należności i pożyczki	pożyczki i należności	13 237	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13 237
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	22 819	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	22 819
<i>Aktywa obrotowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	pożyczki i należności	13 431	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13 431

Pożyczki	pożyczki i należności	9 618	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9 618
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	58 440	wyceniane w wartości godziwej przez wynik	58 440
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	pożyczki i należności	6 459	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	6 459

Klasa zobowiązań finansowych	MSR 39		MSSF 9	
	Kategoria	Wartość bilansowa	Kategoria	Wartość bilansowa
		01.01.2018		01.01.2018
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	216 237	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	216 237
Pozostałe zobowiązania	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	37 861	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	37 861
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	16 833	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	16 833
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	30 824	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	30 824

- **MSSF 15**

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 operacyjnej są rozpoznawane przez Grupę w momencie, kiedy Grupa przeniesie przyręczone dobro na klienta, gdyż w tym momencie klient uzyskuje kontrolę nad dobrem. Z tego względu przychody ze sprzedaży 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 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.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2018 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

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

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

- **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. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki co do zasady ujmowane są jako korekta wartości prawa do korzystania z aktywów. 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.
MSSF 16 wymaga dokonywania szerszego zakresu ujawnień w porównaniu do wymogów MSR 17 (dotyczy to zarówno leasingobiorcy, jak i leasingodawcy). Nowy standard zakłada możliwość zastosowania zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego oraz pewnych praktycznych rozwiązań w ramach przepisów przejściowych.

Grupa planuje wdrożenie MSSF 16 przy zastosowaniu zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, z ujęciem łącznego efektu pierwszego zastosowania standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania. Ponadto Grupa zamierza zastosować następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 Grupa nie będzie dokonywać ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing; Grupa zamierza zastosować standard wyłącznie do umów, które przed tym dniem zidentyfikowano jako leasingi zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4,
 - wartość prawa do korzystania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Grupę jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 zostanie ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania,
 - w ramach podejścia portfelowego dla wszystkich umów leasingu samochodów Grupa zastosuje jedną stopę dyskontową,
 - umowy, których okres leasingu kończy się w 2019 roku, Grupa ujmuje jako koszty metodą liniową w okresie leasingu,
- **Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”**
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 istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe,

Interpretacja 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.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe.

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

- Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”
Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):
 - 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.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ:

- Grupa nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
- wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Grupę ze środków pozyskiwanych z zewnątrz specjalnie w tym celu,
- Grupa nie prowadzi wspólnej działalności w rozumieniu MSSF 11.

Zmiany obowiązują 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 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.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

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

- Zmiana 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 Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbliżone z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

▪ 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 przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Grupy.

• 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

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

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

W pozycji kredyty i pożyczki w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej ujęte jest zobowiązanie Spółki Dominującej wobec Getin Noble Bank S.A w wysokości 8,3 mln zł. Na dzień publikacji sprawozdania Zarząd prowadzi stosowne rozmowy z Getin Noble Bank SA w zakresie restrukturyzacji historycznego przedukładowego zadłużenia Spółki Dominującej.

Grupa jest w posiadaniu wystarczającej ilości aktywów płynnych aby ewentualnie zminimalizować skutki ewentualnego sporu jeżeli kiedykolwiek by doszło do niego ,choć biorąc pod uwagę aktualna sytuację w tym analizę ekonomiczno - prawną związana z zawarciem umowy (oferta mini procent II) wariant taki nie jest nawet rozważany.

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

CFI HOLDING S.A., jako podmiot dominujący, sporządza sprawozdanie skonsolidowane dla całej Grupy Kapitałowej. Jest ono przechowywane w siedzibie podmiotu dominującego oraz podlega publikacji na stronie internetowej www.cfiholding.pl Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 – 31.12.2018 roku zostało sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE).

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

Podstawa sporządzenia

Sprawozdania roczne zawiera sprawozdania finansowe wszystkich jednostek zależnych, kontrolowanych w sposób bezpośredni lub pośredni przez Emitenta. 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. Wszystkie jednostki grupy kapitałowej stosują jednolite zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz związanymi z nimi interpretacjami w formie rozporządzeń. Skonsolidowane sprawozdania finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego za wyjątkiem instrumentów finansowych oraz nieruchomości inwestycyjnych wycenionych w wartości godziwej.

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

Transakcje w walucie obcej i wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

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

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

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej nie podlegają amortyzacji.

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

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

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

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

W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Inwestycje

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

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

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

Inne inwestycje długoterminowe

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

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 wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot. Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie przestało istnieć, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe (zasady obowiązujące do 31 grudnia 2017 roku)

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.

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

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

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

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

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

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

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

Odpisy na należności wątpliwe szacowane są, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Znaczące salda należności podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności (np. trudna sytuacja finansowa dłużnika, proces sądowy

przeciwko dłużnikowi, niekorzystne dla dłużnika zmiany otoczenia gospodarczego). Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, przesłanki utraty wartości analizowane są w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Wskaźnik odpisów aktualizujących dla poszczególnych klas oparty jest zatem na zaobserwowanych w niedawnej przeszłości trendach dotyczących trudności w spłacie należności przez dłużników.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wszystkie inne aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w wartości godziwej. Zyski i straty z wyceny ujmowane są jako pozostałe całkowite dochody i kumulowane w kapitale z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, za wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych od aktywów pieniężnych, które ujmowane są w wyniku finansowym. W wyniku finansowym ujmowane są również odsetki, które byłyby rozpoznane przy wycenie tych składników aktywów finansowych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmowane jest w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość instrumentów dłużnych, których odwrócenie ujmowane jest w wyniku finansowym, jeżeli wzrost wartości instrumentu może być obiektywnie łącznie ze zdarzeniem następującym po rozpoznaniu utraty wartości.

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

Aktywa finansowe (zasady obowiązujące od 1 stycznia 2018 roku)

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,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

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 pozycjach „Pożyczki i należności”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Pozostałe aktywa finansowe”. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Z uwagi na nieistotne kwoty Grupa nie wyodrębnia przychodów z tytułu odsetek jako osobnej pozycji, lecz ujmuje je w przychodach finansowych.

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych”. Zyski i straty powstałe w związku z wyłączeniem aktywów należących do tej kategorii ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Zysk (strata) z zaprzestania ujmowania aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie”. Pozostałe zyski i straty z aktywów finansowych ujmowane w wyniku, w tym różnice kursowe, prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe.

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.

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

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.

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach

połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu do których w momencie początkowego ujęcia Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.

W tej kategorii Grupa ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”.

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. 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 stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 2 lat uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.
- 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 odpowiednio dla całego życia instrumentu.

Grupa przyjęła, że znaczny wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 90 dni

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,
- zobowiązania z tytułu patrycypacji i kaucji oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień nabycia Grupa wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie 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.

Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

finansowych w kwocie nie mniejszej nie wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczona do kosztów finansowych,

- w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Zapasy

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

Kapitały własne

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

Rezerwy

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

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

Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Trwała utrata wartości aktywów

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

Przychody ze sprzedaży (zasady obowiązujące od 1 stycznia 2018 roku)

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.

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej, stanowiącej pojedynczą, najbardziej prawdopodobną kwotę z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy).

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyśięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Przychody z tytułu odsetek

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

Dywidendy

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

Dotacje i subwencje

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

Podatek bieżący

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Rozpoznawanie kosztów

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

Pomiar wyniku finansowego

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

Zasady konsolidacji

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

Podstawa konsolidacji

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

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

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

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

Udziały mniejszości w aktywach netto obejmują:

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

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

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

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

Ważne oszacowania i osądy

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

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych miało miejsce w każdym z prezentowanych okresowych.

Zobowiązania z tytułu partycypacji i kaucji

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

Stawki amortyzacyjne

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

Stawki amortyzacyjne dla środków trwałych użytkowanych na podstawie umowy leasingu finansowego

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

Przychody

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

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

Wartość Firmy

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

II. Zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny

Nie wystąpiły

III. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

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

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2018 – 31.12.2018	4,2669	4,3000
01.01.2017 – 31.12.2017	4,2447	4,1709

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

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

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

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

dane w tys. Zł

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017		01.01.2018 - 31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane Zestawienie Całkowitych Dochodów				
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	134 965	31 796	144 524	33 871
Koszty działalności operacyjnej	102 799	24 218	109 412	25 642
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	73 204	17 246	77 808	18 235
Zysk (strata) brutto	67 457	15 892	53 903	12 633
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	54 536	12 848	38 771	9 086
Liczba udziałów/akcji w sztukach	116 465 000	116 465 000	2 750 874 900	2 750 874 900
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,48	0,11	0,33	0,08

Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej				
Aktywa trwałe	1 313 598	314 944	1 364 444	317 313
Aktywa obrotowe	115 710	27 742	136 021	31 633
Kapitał własny	217 040	52 037	1 074 436	249 869
Kapitał zakładowy	58 233	13 962	852 771	198 319
Zobowiązania docelowo przeznaczone na kapitał	798 250	191 385	-	-
Zobowiązania długoterminowe	349 735	83 851	351 878	81 832
Zobowiązania krótkoterminowe	64 283	15 412	74 151	17 244
Wartość księgowa na akcję (zł/euro)	1,86	0,45	0,39	0,09

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	35 601	8 387	38 545	9 034
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-76 079	-17 923	-11 014	-2 581
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	26 962	6 352	-13 873	-3 251

IV. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej i skonsolidowanego zestawienia dochodów całkowitych

NOTA.1. Sprawozdawczość według segmentów działalności

Wydzielone segmenty :

- **Budownictwo** – obejmuje całą działalność związaną z usługami budowlanymi, sprzętowymi i transportowymi.
- **TBS** – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o.- obejmuje całą działalność związaną z wynajmem lokali i ich utrzymaniem w ramach funkcjonowania towarzystwa budownictwa społecznego.

W ramach tego segmentu grupa wydziela zarówno przychody i koszty operacyjne oraz koszty finansowe, związane z obsługą zadłużenia kredytowego zaciągniętego na budowę nieruchomości.

- **Nieruchomości komercyjne** - obejmuje działalność związaną z wynajmem komercyjnych nieruchomości niemieszkalnych. W ramach tego segmentu grupa wydziela zarówno przychody i koszty operacyjne oraz koszty finansowe.
- **Hotele i Restauracje** - obejmuje działalność hotelarską oraz restauracyjno – gastronomiczną
- **Chemikalia** – obejmuje działalność związaną ze sprzedażą nawozów sztucznych, środków ochrony roślin, barwników oraz innych chemikaliów. W ramach tego segmentu grupa wydziela zarówno przychody i koszty operacyjne oraz koszty finansowe, związane z obsługą zadłużenia kredytowego.
- **Rekreacja i ochrona zdrowia** – obejmuje działalność związaną z funkcjonowaniem basenów kąpielowych, saunariów, SPA, siłowni i fitness.
- **Restauracje**- obejmuje działalność związaną z prowadzeniem restauracji „Farina Bianco” oraz „Wall Street” w Łodzi.

Wyniki segmentów za 2018 rok przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Działalność kontynuowana						Pozostałe segmenty/ korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
	Hotele i restauracje	Nieruchomości komercyjne	TBS	Chemikalia	Budownictwo	Rekreacji i ochrony zdrowia		
<i>Wynik finansowy segmentów branżowych</i>								
Przychody segmentu ogółem	79 764	17 951	8 998	18 138	5 400	5 951	8 322	144 523
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	79 764	17 951	8 998	18 138	5 400	5 951	8 322	144 523
Koszty operacyjne	50 510	7 369	6 250	17 908	1 699	6 524	17 851	108 110
Zysk (strata) segmentu	29 254	10 582	2 748	230	3 701	-573	-10 830	35 112
Przychody finansowe			257	0	292	1	6 785	7 335
Koszty finansowe netto	7 809	1 521	1 848	231	595	61	18 623	30 689
Zysk (strata)	21 445	9 061	1 157	-1	3 398	-633	-22 668	11 757
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-	-	-	64 243
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	-	-	-	21 547
Odpis wartości firmy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-	-	-	-	-	-	-	54 453
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	15 132
Wynik mniejszości	-	-	-	-	-	-	-	-2 428
Zysk (strata) netto za okres								41 749

Wyniki segmentów za rok 2017 przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Działalność kontynuowana						Pozostałe segmenty/ korekty konsolidacyjne	Działalność ogółem
	Hotele i restauracje	Nieruchomości komercyjne	TBS	Chemikalia	Budownictwo	Rekreacji i ochrony zdrowia		
<i>Wynik finansowy segmentów branżowych</i>								
Przychody segmentu ogółem	80 624	24 825	8 932	19 134	2 909	6 149	-7 607	134 965
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	80 624	24 825	8 932	19 134	2 909	6 149	-7 607	134 965
Koszty operacyjne	45 880	4 034	5 926	18 608	1 564	7 469	19 318	102 799
Zysk (strata) segmentu	34 744	20 790	3 006	526	1 344	-1 320	-26 926	32 166
Przychody finansowe			1 317	22	2 172	272	1 955	5 738
Koszty finansowe netto	6 180	2 658	1 196	208	798	31	414	11 485
Zysk (strata)	28 564	18 133	3 127	340	2 718	-1 080	-25 385	26 419
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-	-	-	57 527
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	-	-	-	16 489
Odpis wartości firmy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-	-	-	-	-	-	-	67 457
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	12 921
Wynik mniejszości	-	-	-	-	-	-	-	-987
Zysk (strata) netto za okres	-	-	-	-	-	-	-	55 523

NOTA.2. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle		Maszyny i urządzenia		Środki Transportu		Pozostałe Środki Trwałe		Środki trwałe w budowie	Razem
			w leasingu/ dzierżawie		w leasingu		w leasingu		w leasingu		
Wartość bilansowa brutto na dzień 1.01.2018 roku	30 516	205 152	-	11 917	5 181	3 123	-	7 065	-	18 387	281 341
Zwiększenia, z tytułu:	-	1 993	-	868	-	202	-	50	-	929	4 043
nabycia środków trwałych	-	200	-	868	-	202	-	50	-	929	2 250
wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych	-	1 792	-	-	-	-	-	-	-	-	1 792
zmiana ujęcia-mssf 16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
zaliczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	205	-	423	-	-	-	15 985	16 612
sprzedaż	-	-	-	205	-	104	-	-	-	-	308
inne zmniejszenie	-	-	-	-	-	319	-	-	-	1 496	1 815
przyjęcie środków trwałych i inwestycji w nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 489	14 489

GRUPA KAPITAŁOWA CFI HOLDING S.A.

Skonsolidowany raport roczny sporządzony według MSSF
Za okres od 1.01.2018 do 31.12.2018 (w tysiącach złotych)

Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2018 roku	30 516	207 145	-	12 580	5 181	2 903	-	7 115	-	3 331	268 772
Umorzenie na dzień 1.01.2018	-	17 800	-	6 669	2 603	2 576	-	3 552	-	-	33 200
Zwiększenia, z tytułu:	-	1 691	-	718	497	161	-	901	-	-	3 968
amortyzacji	-	1 691	-	718	497	161	-	901	-	-	3 968
połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-	205	-	666	-	30	-	-	901
sprzedaż	-	-	-	205	-	666	-	30	-	-	901
Umorzenie na dzień 31.12.2018 roku	-	19 492	-	7 182	3 100	2 072	-	4 422	-	-	36 267
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	30 516	187 654	-	5 398	2 082	832	-	2 693	-	3 331	232 505

NOTA.3. Leasing finansowy

Umowy leasingu finansowego na dzień 31.12.2018 oraz pozostałe zobowiązania finansowe:

Leasing	31.12.2017		31.12.2018	
	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne
W okresie 1 roku	569	592	569	592
W okresie od 1 do 5 lat	566	588	566	588
Powyżej 5 lat	-	-	-	-
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	1 135	1 180	1 135	1 180
Koszty finansowe	x	-45	x	-45
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	1 135	1 135	1 135	1 135
krótkoterminowe	569		569	
długoterminowe	566		566	

NOTA.4. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w stanie nieruchomości przedstawiają się następująco:

	31.12.2017	31.12.2018
Wartość bilansowa na początek roku	622 249	694 836
Zwiększenia stanu, z tytułu:	80 561	79 324
- nabycia nieruchomości	30 361	-
- aktywowanych późniejszych nakładów	-	14 696
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	50 200	54 389
- inne zwiększenia	-	10 239
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	7 973	13 661
- zbycia nieruchomości	1 546	5 536
- reklasyfikacji z oraz do innej kategorii aktywów	-	1 621
- strata wynikająca z przeszacowania do wartości godziwej	4 178	6 629
- inne zmniejszenia	2 249	-

Wartość bilansowa na koniec roku	694 836	760 499
---	----------------	----------------

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

Wycenę dokonuje wyspecjalizowany personel jednostki.

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

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

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

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

Wartość kredytów zabezpieczonych na majątku trwałym Grupy Kapitałowej:

Tytuł zobowiązania / ograniczenia w dysponowaniu	31.12.2017	31.12.2018
- stanowiące zabezpieczenie kredytów i pożyczek własnych	241 125	243 600

NOTA.5. Pozostałe wartości niematerialne

Wyszczególnienie	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 1.01.2018	173	296	597	1 066
Zwiększenia, z tytułu:	60	-	15	75
nabycia środków trwałych	60	-	15	75
zaliczek	-	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	125	-	125
sprzedaż	-	-	-	-
likwidacja	-	125	-	125
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2018 roku	233	172	612	1 017
Umorzenie na dzień 1.01.2018	161	296	120	577
Zwiększenia, z tytułu:	2	-	58	60
amortyzacji	2	-	58	60
Zmniejszenia, z tytułu:	-	125	-	125
Sprzedaż	-	125	-	125
Umorzenie na dzień 31.12.2018 roku	162	172	178	511
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	71	-	435	505

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

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

W okresie sprawozdawczym Grupa posiada udział we wspólnym przedsięwzięciu. Wartość udziału nie przekracza 3 tys. zł.

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

Spółka dominująca na koniec roku obrotowego przeprowadza testy na utratę wartości firmy. Wartość firmy w 2018 roku związana jest z rozliczeniem nabycia:

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

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

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

Lp.	Wyszczególnienie	Central Fund of Immovables Sp. z o.o.	Chemikolor S.A.
1	Okres prognozy	5 lat	5 lat
2	Stopa wzrostu dla CF po okresie projekcji	3 %	3%

Kluczowe założenia zastosowane do obliczenia wartości użytkowej:

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

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

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

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

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

Wyszczególnienie	CFI Sp. z o.o.	Chemikolor S.A.	Razem Wartość firmy przyjęta do testowania
Udział w wartości firmy	96%	4%	100%
Wartość firmy przypisana do ośrodka generującego przepływy pieniężne	300 113	12 041	312 154
% utraty wartości firmy	0%	0%	0%
Odpis wartości firmy	0	0	0
Segment	Hotele i nieruchomości inwestycyjne	Chemikalia	x

7.2 Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

7.3 Wspólne przedsięwzięcia

W grudniu 2018 roku została utworzona jednostka gospodarcza Krezus Non Ferrous Mining Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu mająca w przyszłości specjalizować się w obrocie metalami nieżelaznymi. Na dzień publikacji sprawozdania finansowego jednostka nie rozpoczęła działalności gospodarczej. Kapitał spółki wynosi 5 tys. zł.

NOTA.8. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

Wyszczególnienie	Food Market Sp. z o.o.	Active Man Sp. z o.o.	IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. z o.o.
Aktywa netto	- 771	1 385	1 755
Przychody ze sprzedaży	4 825	20	7 596
Wynik netto	-90	-16	-60

Aktywa finansowe

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	34 425	33 567	34 425	33 567	33 567	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Inne aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	22 819	38 369	22 819	38 369	38 369	
pożyczki	10 667	1 686	10 667	1 686	1 686	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
weksle	12 152	36 683	12 152	36 683	36 683	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	1 364	10 411	1 364	10 411	10 411	
Akcje spółek notowanych na GPW	1 364	10 411	1 364	10 411	10 411	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	68 057	62 589	68 057	62 589	62 589	
- pożyczki	9 618	3 747	9 618	3 747	3 747	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności wekslowe	52 102	52 466	52 102	52 466	52 466	wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Obligacje*	6 338	6 231	6 338	6 376	6 231	wyceniane w zamortyzowanym koszcie

GRUPA KAPITAŁOWA CFI HOLDING S.A.

Skonsolidowany raport roczny sporządzony według MSSF
Za okres od 1.01.2018 do 31.12.2018 (w tysiącach złotych)

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 459	20 118	6 459	20 118	20 118	
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	6 459	20 118	6 459	20 118	20 118	

*Obligacje zabezpieczone są na majątku spółki HAWA Telekom Sp. z o.o. w restrukturyzacji. Zarząd zapoznał się z sytuacją finansową HAWA Telekom i uznał, że wartość zabezpieczeń (nieruchomości inwestycyjne oraz sieć światłowodowa) na majątku trwałym oraz jego sytuacja finansowa nie daje podstaw do dokonania odpisów aktualizujących.

NOTA.9. Inne aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe	31.12.2017	31.12.2018
Wartość netto na BO	2 363	22 819
Zwiększenia, z tytułu	20 456	13 864
Wyceny	-	-
Zmniejszenia, z tytułu	-	-
Wyceny	-	-
Wartość netto na BZ	22 819	36 683

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	31.12.2017	31.12.2018
Wartość netto na BO	60 803	58 439
Zwiększenia, z tytułu	12 710	35 746
Wyceny	811	-
Zmniejszenia, z tytułu	15 073	24 932
Wyceny	864	-
Wartość netto na BZ	58 439	69 253

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

NOTA.10. Zapasy

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Materiały (według ceny nabycia)	682	504
Materiały pomocnicze (według ceny nabycia)	-	-
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	9 008	3 860
Produkty gotowe:	1 665	1 860
Według ceny możliwej od uzyskania	1 664	1 860
Towary	5 160	2 370
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	16 516	8 593

Odpis aktualizujący wartość wyrobów gotowych	1 723	2 373
Odpis aktualizujący wartość towarów	-	-

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

NOTA.12. Należności handlowe oraz pozostałe należności

12.1 Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Należności handlowe		
od jednostek powiązanych	1 723	4 841
od pozostałych jednostek	11 708	8 271
Należności handlowe	13 430	13 112
Pozostałe należności		
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	2 134	1 988
Inne	8 060	18 467
Pozostałe należności	10 195	20 455

Nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym.

12.2 Przetерminowane należności handlowe

Należności handlowe ogółem o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2017	31.12.2018
1-90	7 293	13 103
91-180	1 183	403
181-360	1 695	399
powyżej 360	12 384	13 958
Należności w postępowaniu układowym, upadłościowym, sądowym	5 907	5 728
Należności handlowe brutto	36 608	39 630
odpis aktualizujący	23 177	26 508
Nieprzetерminowane należności z tytułu dostaw i usług	8 147	6 028
Należności handlowe netto	13 431	13 112

12.3 Należności struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2017		31.12.2018	
	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie
PLN	13 431	13 431	13 112	13 112
EUR	-	-	-	-
Razem	-	x	-	x

12.4 Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość należności krótkoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Na początek okresu	18 991	23 177

Zwiększenie	5 422	6 862
Zmiana z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Zmniejszenie (-)	1 236	3 531
Na koniec okresu	23 177	26 508

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

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

NOTA.13. Rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe:	163	167
Koszty wymiany ciepłomierzy i wodomierzy	16	-
Pozostałe	147	167
Czynne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe:	1 053	743
Koszty zapłaconych z góry ubezpieczeń, abonamentów i prenumerat	182	23
Przychody dotyczące okresu sprawozdawczego zafakturowane w roku następnym	-	-
Pozostałe należne odszkodowania	-	-
Koszty wymiany ciepłomierzy i wodomierzy	13	6
Pozostałe	858	714

NOTA.14. Hierarchia wartości godziwej

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

W poziomie 2 znajdują się wyceny nieruchomości. Są to ceny na rynku, jak również obserwowalne wyznaczone przez rzeczoznawców majątkowych i wykwalifikowany personel jednostki.

31.12.2018	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Aktywa					
Nieruchomości inwestycyjne	-	760 499	-	54 389	Pozostałe przychody operacyjne
Udziały i akcje	10 411	-	-	832	Przychody finansowe
Obligacje	6 231	-	-	-	Przychody/koszty finansowe
Pasywa					
oprocenowane kredyty i pożyczki	248 028	-	9 091	10 376	Koszty Finansowe

31.12.2017	poziom 1	poziom 2	poziom 3	Wpływ na wynik finansowy okresu	Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Aktywa					
Nieruchomości inwestycyjne	-	694 836	-	46 022	Pozostałe przychody operacyjne
Udziały i akcje	1 364	-	-	864	Koszty finansowe
Obligacje	6 338	-	-	-	Przychody/koszty finansowe

Pasywa		-	-	-	
oprocentowane kredyty i pożyczki	245 541	-	-	9 572	Koszty finansowe

NOTA.15. Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone długoterminowe	Oprocentowanie	wartość bilansowa 2017	wartość bilansowa 2018
- jednostkom powiązanim	Wibor 1 M	413	
	stałe	46	42
- jednostkom pozostałym	Wibor 1 M	122	85
	stałe	12 654	1 560
Razem	x	13 236	1 686

Pożyczki udzielone krótkoterminowe	Oprocentowanie	wartość bilansowa 2017	wartość bilansowa 2018
- jednostkom powiązanim	Wibor 1 M	-	-
	stałe	53	53
- jednostkom pozostałym	Wibor 1 M	4 421	-
	stałe	5 092	3 694
Razem	X	9 566	3 747

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

W 2017 oraz 2018 roku jednostki z Grupy Kapitałowej nie zawierały umów o roboty budowlane, w których pełniłyby funkcje wykonawców i zobligowane byłyby do stosowania zapisów MSR 11.

NOTA.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	3 895	6 672
Lokaty krótkoterminowe	2 487	12 891
Inne ekwiwalenty pieniężne	77	554
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem	6 459	20 118

NOTA.18. Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Liczba akcji (w szt.)	116 465 000	2 750 874 900
Wartość nominalna akcji (w zł)	0,50	0,31
Kapitał podstawowy (w tys. zł)	58 233	852 771

18.1 Struktura kapitału podstawowego na dzień 31.12.2018

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Polaris sp. z o.o.	brak	800 193 580	248 060 010	29,09%	800 193 580	29,09%
Market Vektor Property	brak	483 871 000	150 000 010	17,59%	483 871 000	17,59%

GRUPA KAPITAŁOWA CFI HOLDING S.A.

Skonsolidowany raport roczny sporządzony według MSSF
Za okres od 1.01.2018 do 31.12.2018 (w tysiącach złotych)

Grananda Investments S.A.	brak	378 716 350	117 402 069	13,77%	378 716 350	13,77%
Varso Investment S.A.	brak	357 911 280	110 952 497	13,01%	357 911 280	13,01%
Waldorf Group Sp. z o.o.	brak	354 596 370	109 924 875	12,89%	354 596 370	12,89%
Black Rock	brak	258 064 550	80 000 011	9,38%	258 064 550	9,38%
Pozostali akcjonariusze	brak	117 521 770	36 431 749	4,27%	117 521 770	4,27%
Razem	x	2 750 874 900	852 771 219	100,00%	2 750 874 900	100,00%

Wszystkie akcje są nieuprzywilejowane oraz nie zawierają ograniczeń prawnych.

18.3. Zmiany kapitału podstawowego

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
Kapitał podstawowy na początek okresu	26 856	58 233
Zwiększenia kapitału podstawowego w okresie, w tytulu:	31 377	794 539
Wzrost wartości nominalnej udziałów	-	-
Podwyższenie kapitału udziałowego	-	-
Podwyższenie kapitału akcyjnego	31 377	794 539
Zmniejszenia kapitału podstawowego w okresie	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu	58 233	852 771

NOTA.19. Pozostałe kapitały

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
Stan na dzień 01.01.2018 roku	90 686	26 474	117 160
Zwiększenia w okresie od 01.01 do 31.12.2018 roku	56 702	-	56 702
Z podziału zysku netto z poprzedniego okresu	56 702	-	56 702
Zmniejszenia w okresie od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-
Stan na dzień 31.12.2018 roku	147 388	26 474	173 862

Stan na dzień 01.01.2017 roku	24 443	26 471	50 913
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów	-	4	4
Zwiększenia w okresie od 01.01 do 31.12.2017 roku	66 243	-	66 243
Z podziału zysku netto z poprzedniego okresu	66 243	-	66 243
Zmniejszenia w okresie od 01.01 do 31.12.2017 roku	-	-	-
Stan na dzień 31.12.2017 roku	90 686	26 474	117 160

Kapitał zapasowy oraz rezerwowy ma charakter zabezpieczający działalność spółki, jej rozwój oraz pokrycie ewentualnych, przyszłych strat.

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

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

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Wynik finansowy poprzednich okresów	-22 908	0
Bieżący wynik finansowy	55 523	41 199
Razem zyski zatrzymane	32 615	41 199

Statutowe sprawozdania finansowe spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej (prócz Central Fund Of Immovables Sp. z o.o., TBS „Nasze Kąty” sp. z o.o. oraz CFI Holding S.A.) są przygotowywane zgodnie z zasadami rachunkowości

określonymi w Ustawie o rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o wynik finansowy ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

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

NOTA.21. Akcje niekontrolujące

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Na początek okresu	11 725	10 737
Zmiany w strukturze udziałowców w jednostkach zależnych	-	-
Udział w wyniku jednostek zależnych	-987	-2 428
Na koniec okresu	10 737	8 309

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

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Zobowiązania handlowe długoterminowe	-	-
Pozostałe	6 045	755
Razem	6 045	755

Pozostałe zobowiązania są to umowy sprzedaży wierzytelności.

22.2 Zobowiązania handlowe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Zobowiązania handlowe		
Wobec jednostek powiązanych nie objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	1 515	1 513
Wobec jednostek pozostałych	13 190	14 758
Razem	14 705	16 272
Zobowiązania budżetowe		
Podatek VAT	880	215
Podatek dochodowy od osób fizycznych PIT	233	116
Ubezpieczenia społeczne i inne	533	564
Pozostałe	481	1 445
Razem	2 128	2 340
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	587	588
Z tytułu zakupu jednostki zależnej	-	-
Inne zobowiązania	10 142	11 861
Razem	10 729	12 449

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

22.3 Zobowiązania handlowe struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2017		31.12.2018	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
PLN	14 706	14 706	16 272	16 272
Razem	x	14 706	x	16 272

22.4 Zobowiązania handlowe struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	razem	nieprzeterminowane	przeterminowane			
			<90 dni	90-180 dni	180-360 dni	>360 dni
31.12.2017	14 706	7 361	5 415	299	75	1 555
31.12.2018	16 272	11 465	3 036	297	784	691

22.5 Zobowiązania Kapitałowe

22 grudnia 2014 roku nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych, w którym CFI Holding S.A. nabył od Restata Investments Limited 100 % udziałów w spółce Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Przedstawiona została możliwość rozliczenia zobowiązania CFI Holding S.A. z tytułu nabycia udziałów w spółce Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi w formie emisji przez CFI Holding S.A. - Emitenta, instrumentów kapitałowych oraz poprzez m.in. zobowiązanie wierzyciela (Restata Investments Limited) do podjęcia wszelkich stosownych czynności do rozliczenia posiadanej wierzytelności poprzez m.in. objęcie przez wierzyciela lub wskazane podmioty wyemitowanych przez Emitenta instrumentów kapitałowych, celem dokonania wzajemnych kompensat Stron. W dniu 28 kwietnia 2018. zostały wyemitowane akcje serii C, D i E., zwiększając tym samym wartość kapitału akcyjnego Emitenta.

NOTA.23. Zobowiązania finansowe

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	214 717	205 939	214 717	205 939	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	214 717	205 939	214 717	205 939	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	31 815	32 973	31 815	32 973	
- zobowiązania z tytułu kaucji	4 979	5 135	4 979	5 135	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- zobowiązania z tytułu partycypacji	26 836	27 838	26 836	27 838	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33 607	29 489	33 607	29 489	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
Zobowiązania krótkoterminowe finansowe, w tym:	32 593	43 640	32 593	43 640	
- kredyty i pożyczki	30 824	42 089	30 824	42 089	Wyceniane w amortyzowanym koszcie

- kaucje	86	64	86	64	Wyceniane w amortyzowanym koszcie
- partycypacje	946	918	946	918	Wyceniane w amortyzowanym koszcie

23.1 Zobowiązania finansowe – struktura

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	30 824	42 089
Kredyty i pożyczki długoterminowe	214 717	205 939
Kredyty i pożyczki razem	245 541	248 028

23.2 Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Kredyty	241 125	244 873
Pożyczki	4 416	3 155
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 135	1 135
Inne zobowiązania finansowe	35 105	36 468
Razem zobowiązania finansowe	281 781	250 221
- długoterminowe	247 098	207 486
- krótkoterminowe	34 683	42 735

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	30 824	42 089
Kredyty i pożyczki długoterminowe	214 717	205 939
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	52 938	58 197
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	43 416	57 473
- płatne powyżej 5 lat	118 362	90 269
Kredyty i pożyczki razem	245 541	248 028

23.3 Struktura oprocentowania kredytów i pożyczek**Kredyty:**

Stopa procentowa	31.12.2017	31.12.2018
Wibor 1M+marża	924	924
50% stopy redyskontowej weksli NBP	42 317	40 138
Wibor 3M+marża	197 729	203 810

inne stopy *	155	-
razem	241 125	244 873

Pożyczki otrzymane:

Stopa procentowa	31.12.2017	31.12.2018
Wibor 3M+marża	1 965	1 043
Stała stopa %	2 452	2 112
razem	4 416	3 155

23.4 Kredyty i pożyczki struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2017		31.12.2018	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	245 541	245 541	248 028	248 028
Kredyty i pożyczki razem	x	245 541	x	248 028

23.5 Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2017		31.12.2018	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
EUR	-	-	-	-
Razem	-	-	-	-

23.6 Instrumenty pochodne

Interest Rate Swap					
Instrument zabezpieczony	Wartość nominalna	Data wymagalności	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017	zabezpieczane ryzyko
Kredyt	3 700 000	1 rok	0	31	ryzyko stopy procentowej

NOTA.24. Zmiana stanu instrumentów finansowych

01.01.2018– 31.12.2018	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wycenianie w zamortyzowanym koszcie	Pożyczki udzielone i należności własne	Pozostałe Zobowiązania finansowe
Stan na początek okresu	1 364	81 258	54 710	56 892
Zwiększenia	80 509	49 636	9 179	31 295
Zakup akcji	80 509			
Nabycie aktywów		49 636	9 179	11 217
Wpłaty partycypacji i kaucji				2 976
Leasingi				17 102

Zmniejszenia	71 462	24 932	14 964	4 532
Sprzedaż akcji	71 462			
Spłata pożyczek udzielonych		24 932		
Spłata kredytów i pożyczek			14 964	2 558
Zwroty partycypacji i kaucji				1 974
Stan na koniec okresu	10 411	105 961	48 925	83 655

NOTA.25. Zobowiązania z tytułu partycypacji (długoterminowe)

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

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Budynek TBS przy ulicy Kiełczowskiej	10 927	11 504
Budynek TBS przy ulicy Poleskiej	4 968	5 181
Budynek TBS przy ulicy Opolskiej	7 992	8 221
Budynek TBS w Kątach Wrocławskich	2 380	2 285
Budynek TBS w Kowarach	366	365
Budynek TBS w Jeleniej Górze	911	922
Budynek TBS w Lubomierzu	239	279
Razem	27 782	28 756
w tym		
partycypacje długoterminowe	26 836	27 838
partycypacje krótkoterminowe	946	918

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

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

NOTA.26. Zobowiązania z tytułu kaucji (długoterminowe)

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

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Kaucje długoterminowe	4 979	5 135

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

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

NOTA.27. Podatek odroczony

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

27.1 Obciążenia podatkowe

Wyszczególnienie	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2018- 31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy	161	98
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	161	98
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	
Odroczony podatek dochodowy	12 760	15 034
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	12 760	15 034
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	-	
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	12 921	15 132
Efektywna stopa podatkowa	19%	24%
<u>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</u>		
Korzyść podatkowa / (obciążenie podatkowe) wykazane w kapitale własnym	-	-

27.2 Aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	2017	2018
	wartość bilansowa	wartość bilansowa
Przyspieszona amortyzacja podatkowa (w tym skutki przeceny majątku do wartości godziwej)	3 596	20 454
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	65 789	47 722
Przeszacowanie aktywów finansowych	-	5 886
Różnice kursowe	-	-
Korekty przeszacowania aktywów do wartości godziwej z tytułu zmiany zasad rachunkowości	12 539	-
Pozostałe	13 649	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	95 573	109 696
Naliczone odsetki od pożyczek i kredytów	-	200
Rezerwy	-	-
Wycena kontraktów długoterminowych	-	-
Odpisy aktualizujące aktywa	4 404	4 483
Wycena aktywów finansowych	-	-
Różnice kursowe	-	-13
Straty podatkowe	2 016	445
Pozostałe	105	16
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 525	5 131

NOTA.28. Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe przychodów

28.1. Rezerwy

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

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Inne rezerwy	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	-	25	25
Nabycie jednostki zależnej	-	-	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	572	572
Wykorzystane	-	-	-
Rozwiązane	-	14	14
Korekta z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Korekta stopy dyskontowej	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	-	584	584

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

28.2 Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Dotacje	473	439
Zaliczki	1 626	1 447
Pozostałe	2 068	1 181
Rozliczenia międzyokresowe przychodów razem	4 167	3 066
w tym :		
- długoterminowe	46	950
- krótkoterminowe	4 121	2 116

NOTA.29. Majątek socjalny

Nie dotyczy

NOTA.30. Działalność zaniechana

W Grupie nie wystąpiła działalność zaniechana.

NOTA.31. Koszty świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
Wynagrodzenia	20 628	18 438
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 470	1 732
Koszty świadczeń emerytalnych	-	-
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	-	-
Pozostałe świadczenia pracownicze	47	149
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem:	22 145	20 319

NOTA.32. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
Zwrot kosztów sądowych	106	96
Odszkodowania i kary	61	304
Spisane zobowiązania przedawnione	13	309
Odwrocenie odpisów aktualizujących	1 315	445
Rozwiązanie rezerw	1 066	-
Przychody z udzielenia zabezpieczenia i refaktur	413	412
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 587	6 673
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	50 200	54 633
Pozostałe	768	1 371
RAZEM	57 527	64 243

Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	21	1
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	6 021	6 644
Utworzenie odpisu na należności	5 074	4 966
Spisane należności przedawnione	97	-
Koszty sądowe	222	351
Zawiązane rezerwy	-	-
Koszty okresów przeszłych	251	849
Koszty egzekucyjne, eksmisji, windykacji, wyroki , decyzje organów podatkowych	32	256
Inne	4 770	8 480
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	16 489	21 547

NOTA.33. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody z tytułu odsetek	4 299	3 972
Aktualizacja wartości inwestycji	43	2 762
Zyski ze zbycia inwestycji	905	
Dyskonto zobowiązań	-	
Różnice kursowe	3	7
Inne przychody finansowe	487	44
Przychody finansowe ogółem	5 738	6 785

Koszty finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
Koszty z tytułu odsetek	9 572	10 695
Ujemne różnice kursowe	148	2
Aktualizacja wartości inwestycji	749	8 428
Strata ze zbycia inwestycji	97	3 416
Inne	918	8 148
Koszty finansowe ogółem	11 485	30 689

NOTA.34. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadającej na akcjonariuszy	55 523	38 771
Strata na działalności zaniechanej przypadającej na akcjonariuszy	-	
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	55 523	38 771
Odsetki od umarzalnych udziałów uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe	-	
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	55 523	38 771
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję z wyłączeniem zysku netto spółki TBS Nasze Kąty, który nie podlega podziałowi	52 105	
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	61 670 761	1170228960
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	145 004 094	1 170 228 960
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,84	0,03
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,38	0,03

Rozwodniony zysk na jedną akcję z uwzględnieniem zysku (straty) netto TBS nie podlegającemu podziałowi (w zł)	0,38	0,03
--	------	------

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

NOTA.35. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Rok obrotowy zakończony:	Dywidenda z akcji zwykłych			Zaliczka na dywidendę	
	Data wypłaty	Wielkość	Wartość na 1 akcję	Data wypłaty	Wielkość
31.12.2018	brak	brak	brak	brak	brak
31.12.2017	brak	brak	brak	brak	brak

NOTA.36. Zatrudnienie

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	100	320
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	188	76
Razem	288	396

NOTA.37. Programy świadczeń pracowniczych

Grupa nie prowadzi programów świadczeń pracowniczych.

NOTA.38. Zmiany zobowiązań i aktywów warunkowych

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
2. Zobowiązania warunkowe		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	11 894	13 838
- udzielonych gwarancji i poręczeń	11 894	13 838
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	1 301	1 301
- roszczeń regresyjnych	-	0
- gwarancji i poręczeń	1 301	1 301
2.3. Pozostałe	4 301	5 535
Zobowiązania warunkowe razem	17 496	20 674
Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
2. Aktywa warunkowe		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	-	-
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	3 562	3 562
- obciążenia wyrównawcze	3 562	3 562
- odszkodowania	-	-
2.3. Pozostałe	8 967	8 964
Aktywa warunkowe razem	12 529	12 526

NOTA.39. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

<u>Podmiot powiązany</u>	<u>Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto</u>	<u>Zakupy od podmiotów powiązanych netto</u>	<u>Należności od podmiotów powiązanych brutto</u>	w tym przeterminowane	<u>Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto</u>	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
za okres od 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.						
Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:						
Razem	-	-	-	-	1 399	-
Jednostki zależne:						
Razem	12 557	16 281	19 088	-	16 296	-
Jednostki stowarzyszone						
Razem	-	-	-	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane:						
Razem	-	-	1 979	-	-	-
Osoby Zarządzające						
Razem	-	-	-	-	-	-

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

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

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
Zarząd jednostki dominującej	-	-
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	143	44
Zarządy jednostek zależnych	106	389
Główna kadra kierownicza	484	1 388
Razem	425	1 811

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
Zarząd jednostki dominującej	-	-
Joanna Feder Kawczyńska	-	-
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	143	44
Janusz Teofil Tomaszewski	143	44
Mateusz Albert Jakubowski	-	-

Rafał Zenon Reczek	-	-
Wojciech Stanisław Łaskiewicz	-	-
Aneta Maria Wodyk	-	-
Grzegorz Andrzej Dębowski	-	-
Zarządy jednostek zależnych	106	389
Kawczyński Michał	15	23
Bartczak Michał	22	30
Joanna Feder Kawczyńska	8	12
Witkowski Andrzej	61	80
Justyna Baranowska Owczarrek	-	155
Oleszczak Paweł	-	88
Główna kadra kierownicza	484	1 388

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

NOTA.40. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2018
Środki pieniężne w bilansie	6 459	20 118
różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-
aktywa pieniężne kwalifikowane jako ekwiwalenty środków pieniężnych na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	6 459	20 118

Wyszczególnienie	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.
Zmiana stanu rezerw wyniku z następujących pozycji:	-2 264	559
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	-2 264	559
korekta rezerw odroczonech	-	-
Zmiana stanu zapasów wyniku z następujących pozycji:	1 411	6 742
bilansowa zmiana stanu zapasów	1 749	7 922
Przeklasyfikowanie zapasów do innych aktywów	-338	-1 181
Zmiana należności wyniku z następujących pozycji:	1 364	-1 217
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	4 618	-9 067
Korekty należności z działalności inwestycyjnej	-3 254	7 850
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wyniku z następujących pozycji:	-15	-7 091
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-21 012	-801 210
Korekty zobowiązań z działalności inwestycyjnej	20 997	794 119
Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-	-

Przepływy kasowe z działalności finansowej	2017	zmiana 2018-2017	2018	zmiana % (podstawa rok 2017)
Wpływy	61 560	-41 814	19 746	-68%
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	8 126	-8 126	0	-100%
Kredyty i pożyczki	47 495	-29 050	18 445	-61%
Emisja dłużnych papierów wartościowych	5 719	-4 454	1 265	-78%
Inne wpływy finansowe	220	-185	35	-84%
Wydatki	34 597	-979	33 618	-3%
Nabycie udziałów (akcji) własnych		0	0	
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0	0	
Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		0	0	
Splaty kredytów i pożyczek	24 863	-3 053	21 810	-12%
Wykup dłużnych papierów wartościowych	11	669	680	6079%
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-		0	
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	892	-354	538	-40%
Odsetki	8 635	1 778	10 413	21%
Inne wydatki finansowe	197	-19	178	-10%

Pozycje kasowe zobowiązań finansowych	Bilans otwarcia	Zwiększenie Kapitału	odsetki naliczone	Splata Kapitału	odsetki zapłacone	Bilans zamknięcia
Kredyty	241 125	18 034		14 287	10 413	244 873
Pożyczki otrzymane	4 416	411	78	1 672	-	3 155
Leasingi Finansowe	1 135	1 088	-	538	31	1 685

NOTA.41. Sezonowość działalności

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

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

NOTA.42. Sprawy sądowe

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

NOTA.43. Zarządzanie kapitałem

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

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2017	31.12.2018
Oprocentowane kredyty i pożyczki	245 541	248 028

GRUPA KAPITAŁOWA CFI HOLDING S.A.

Skonsolidowany raport roczny sporządzony według MSSF
Za okres od 1.01.2018 do 31.12.2018 (w tysiącach złotych)

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	72 903	83 655
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 459	20 118
Zadłużenie netto	311 985	311 565
Kapitał razem	217 040	1 074 436
Kapitał i zadłużenie netto	529 026	1 386 001
Wskaźnik dźwigni	59%	22%

NOTA.44. Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego.

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

NOTA.45. Informacja o instrumentach finansowych

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

NOTA.46. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko płynności

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

Stan na 31.12.2018	Należności z tytułu dostaw i usług			
	Bieżące	1 – 90 dni	91 – 180 dni	powyżej 180 dni
Wskaźnik odpisu	0%	93%	100%	100%
Wartość brutto	3 318	13 103	403	13 958
Odpis aktualizujący	-	12147	403	13 958

Ryzyko cenowe

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

Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko koncentracji należności wekslowych

Zostało opisane w nocie 10 poniższego sprawozdania.

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY

Wyszczególnienie	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy brutto	Wpływ na kapitał własny
	31.12.2017		31.12.2018	
	+ 1%/- 1%		+ 1%/- 1%	
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:	1 041	1 041	1 116	1 116
- udzielone pożyczki	229	229	57	57
- weksle	813	813	1 059	1 059
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym, koszcie, w tym	2 455	2 455	2 480	2 480
- otrzymane kredyty i pożyczki	2 455	2 455	2 480	2 480

Ryzyka podatkowe

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

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

Zabezpieczenia

Grupa nie posiada instrumentów zabezpieczających.

NOTA.47. Wynagrodzenie audytora

Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok
Badanie	117,5	89,1
Przegląd	35,5	25
Razem	153	114,1

NOTA.48. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nastąpiły następujące zdarzenia:

W dniu 25 lutego 2019 roku Zarząd Spółki CFI Holding S.A. otrzymał informację, że w dniu 25 lutego 2019 roku został odebrany list Pana Rafała Reczka datowany na dzień 18 lutego 2019 roku zawierający oświadczenie o rezygnacji Pana Rafała Reczka z funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej Emitenta (*Raport bieżący 3/2019*).

W dniu 9 kwietnia 2019 roku Zarząd CFI HOLDING S.A. poinformował, że otrzymał pismo datowane na dzień 5 kwietnia 2019 roku o rezygnacji członka Rady Nadzorczej Emitenta p. Anety Wodyk. Pani Aneta Wodyk nie podała przyczyny rezygnacji. (*Raport bieżący 4/2019*)

W dniu 16 kwietnia 2019 roku Zarząd podjął decyzję o przystąpieniu do rozmów zmierzających do pozyskania nowych zagranicznych inwestorów instytucjonalnych/funduszy inwestycyjnych w celu pozyskania znaczących środków finansowych dla Spółki, co m. in. umożliwi realizację wielu planowanych projektów inwestycyjnych w segmentach, w których działa Grupa CFI Holding. Jednocześnie poszukiwanie zagranicznych inwestorów finansowych/funduszy inwestycyjnych dla Spółki pozostaje bez wpływu na przyjętą bieżącą strategię rozwoju i działalność Grupy CFI Holding (*Raport bieżący 5/2019*)

W dniu 18.04.2019 roku Spółka zależna Emitenta Central Fund of Immovables sp. z o. o. (CFI) złożyła stosowne oświadczenia w sprawie: 1. wykreślenia hipoteki wpisanej w dziale IV księgi wieczystej nr LD1M/00183888/8 do kwoty 45.000.000,00 (czterdzieści pięć milionów) złotych, 2. częściowego zwolnienia zastawu rejestrowego ustanowionego na niektórych składnikach majątku dłużnika (*Raport bieżący 6/2019*)

W dniu 23.04.2019 roku Emitent otrzymał informacje o podpisaniu przez wszystkie strony, umowy pożyczki z pożyczkodawcą posiadającym siedzibę w Polsce, na mocy której Dłużnik – podmiot niepowiązany z Emitentem uzyskał pożyczkę w kwocie 2.508.255,27 EUR zawartą na okres 84 miesięcy, oprocentowaną wg zmiennej stawki EURIBOR powiększonej o marżę (Umowa Pożyczki), do której to Umowy Pożyczki przystąpiła Spółka zależna Emitenta - Central Fund of Immovables sp. z o. o. (CFI). Znaczące zabezpieczenia Umowy Pożyczki stanowią:

- Hipoteka na rzecz Pożyczkodawcy na pierwszym miejscu w kwocie 3.131.735, 04 EUR na nieruchomości zabudowanej KW nr LD1M/00183888/8 należącej do Dłużnika,
- Zastaw rejestrowy na rzecz Pożyczkodawcy, na pierwszym miejscu, na wybranych składnikach majątku Dłużnika do najwyższej sumy zabezpieczenia 3.131.735,04 EUR,
- Cesja praw z polis ubezpieczenia majątku Dłużnika,
- Weksel własny in blanco wystawiony przez Dłużnika wraz z deklaracją wekslową poręczony przez CFI
- Umowa przystąpienia do długu Dłużnika zawarta pomiędzy Pożyczkodawcą a CFI

Pozostałe warunki Umowy Pożyczki oraz umowy przystąpienia do długu nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu umów na rynku. Na zabezpieczenie ewentualnych zwrotnych roszczeń CFI wobec Dłużnika, Dłużnik w dniu 23 kwietnia 2019 roku przedłożył CFI akt notarialny, w którym poddał się egzekucji z tego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc do kwoty 13.500.000 zł (trzynaście milionów pięćset tysięcy złotych), przy czym zdarzeniem uprawniającym do wystąpienia przez CFI z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności będzie wezwanie do zapłaty należności ewentualnie uregulowanych przez CFI za Dłużnika. (*Raport bieżący 8/2019*)

Dnia 19 kwietnia 2019 roku, Zarząd CFI Holding SA z siedzibą we Wrocławiu poinformował, że w dniu 23 kwietnia 2019 roku Spółka zależna Emitenta - Central Fund of Immovables sp. z o. o. otrzymała od swojego Dłużnika - podmiotu niepowiązanego z Emitentem, oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym Dłużnik podał się egzekucji wprost z tego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc do kwoty 60.000.000 zł, przy czym zdarzeniem uprawniającym do wystąpienia do sądu z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności będzie brak spłaty wymagalnych kwot na rzecz CFI w przewidzianych terminach umownych. Zabezpieczenie to zostało udzielone w zamian za zwolnienie hipoteki i zastawu rejestrowego. (*Raport bieżący 9/2019*)

W dniu 26 kwietnia 2019 roku Zarząd CFI HOLDING S.A. poinformował o powołaniu dwóch osób do składu Rady Nadzorczej – Pana Grzegorz Postka oraz Pana Michała Bartosiewicza (*Raport bieżący 11/2019*)

Wrocław, dnia 30 kwietnia 2019 roku.

Podpisy Członków Zarządu:

.....
Joanna Feder-Kawczyńska
Prezes Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

.....
Grzegorz Siwek
Dyrektor Finansowy