



2018

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKOWE ARCHICOM S.A.**  
01.01.2018 - 31.12.2018



<b>1.</b>	<b>SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.) .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>SPRAWOZDANIE Z WYNIKU .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (PLN).....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (CD.) .....</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>10</b>
1.1.	Informacje ogólne	10
1.2.	Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	15
1.3.	Zmiany standardów lub interpretacji	15
1.4.	Zasady rachunkowości	21
1.5.	Segmenty operacyjne	34
1.6.	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	34
1.7.	Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	34
1.8.	Wartość firmy	36
1.9.	Wartości niematerialne	36
1.10.	Rzeczowe aktywa trwałe	37
1.11.	Aktywa w leasingu	38
1.12.	Nieruchomości inwestycyjne	39
1.13.	Aktywa oraz zobowiązania finansowe	40
1.14.	Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w PCD	47
1.15.	Zapasy	49
1.16.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	49
1.17.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51
1.18.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	51
1.19.	Kapitał własny	51
1.20.	Świadczenia pracownicze	55
1.21.	Pozostałe rezerwy	56
1.22.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	57
1.23.	Rozliczenia międzyokresowe	58
1.24.	Umowy o usługę budowlaną	58
1.25.	Przychody i koszty operacyjne	59
1.26.	Przychody i koszty finansowe	60
1.27.	Podatek dochodowy	61
1.28.	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	63
1.29.	Przepływy pieniężne	64
1.30.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	65
1.31.	Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	68
1.32.	Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	68
1.33.	Ryzyko rynkowe	68
1.34.	Zarządzanie kapitałem	72
1.35.	Zdarzenia po dniu bilansowym	73
1.36.	Pozostałe informacje	73
1.37.	Zatwierdzenie do publikacji	78



## 1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	tabela	SF	SF
		31.12.2018	31.12.2017
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	3,4	24 424	25 461
Rzeczowe aktywa trwałe	5,6	753	884
Nieruchomości inwestycyjne	9,10	4 022	4 035
Inwestycje w jednostkach zależnych	1,2	348 305	314 831
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		-	-
Należności i pożyczki	13	445 262	464 086
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	4 544	4 114
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>827 310</b>	<b>813 411</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy		-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22	28 437	11 084
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Pożyczki		-	-
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	40	184	175
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	3 424	19 716
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>32 045</b>	<b>30 975</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>859 355</b>	<b>844 386</b>



## 2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	tabela	SF	SF
		31.12.2018	31.12.2017
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	26	257 423	256 059
Akcje własne (-)		(962)	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	28	253 833	253 836
Pozostałe kapitały	29	15 872	2 925
Zyski zatrzymane:		19 084	51 877
- zysk (strata) z lat ubiegłych		-	-
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		19 084	57 254
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		-	(5 377)
<b>Kapitał własny</b>		<b>545 250</b>	<b>564 697</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	16,17	240 135	235 901
Leasing finansowy		-	-
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe zobowiązania	37	104	104
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	11 234	8 640
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	34,35	142	86
Pozostałe rezerwy długoterminowe	36	7 594	-
- w tym rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami		7 594	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	477
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>259 210</b>	<b>245 208</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39	3 678	24 741
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		891	1 051
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	16,17	48 898	7 883
Leasing finansowy		-	-
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	34	924	785
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	36	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	40	504	19
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>54 895</b>	<b>34 479</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>314 105</b>	<b>279 687</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>859 355</b>	<b>844 386</b>



### 3. SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	tabela	SF	SF
		31.12.2018	31.12.2017
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>19 545</b>	<b>16 891</b>
Przychody ze sprzedaży produktów		-	-
Przychody ze sprzedaży usług		19 545	16 891
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		<b>689</b>	<b>697</b>
Koszt sprzedanych produktów		-	-
Koszt sprzedanych usług		689	697
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>18 856</b>	<b>16 194</b>
Koszty sprzedaży		3 541	1 466
Koszty ogólnego zarządu		11 625	10 492
Pozostałe przychody operacyjne	42	179	5 437
Pozostałe koszty operacyjne	43	354	5 508
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		-	(11 785)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>3 515</b>	<b>(7 619)</b>
Przychody finansowe	44	42 095	103 350
w tym przychody z tytułu odsetek		23 163	19 504
Koszty finansowe	45	15 338	30 895
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)		-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>30 272</b>	<b>64 837</b>
Podatek dochodowy	46	11 188	7 583
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>19 084</b>	<b>57 254</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>19 084</b>	<b>57 254</b>

### 4. ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (PLN)

	SF	SF
Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
	PLN / akcję	PLN / akcję
<b>z działalności kontynuowanej</b>		
- podstawowy	0,74	2,42
- rozwodniony	0,74	2,40
<b>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>		
- podstawowy	0,74	2,42
- rozwodniony	0,74	2,40



## 5. SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	SF	SF
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>19 084</b>	<b>57 254</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		
<b>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</b>		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
<b>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</b>		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
<b>Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>19 084</b>	<b>57 254</b>



## 6. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2018 roku</b>	<b>256 059</b>	-	<b>253 836</b>	<b>2 925</b>	<b>51 877</b>	<b>564 697</b>	-	<b>564 697</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2018 roku</i>								
Emisja akcji	1 364	-	-	-	-	1 364	-	1 364
Koszty emisji akcji	-	-	(3)	-	-	(3)	-	(3)
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	(962)	-	-	-	(962)	-	(962)
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	(1 896)	-	(1 896)	-	(1 896)
Wycena i rozliczenie opcji managerskich (program płatności akcjami)	-	-	-	(160)	-	(160)	-	(160)
Dywidendy	-	-	-	-	(36 873)	(36 873)	-	(36 873)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	15 004	(15 004)	-	-	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>1 364</b>	<b>(962)</b>	<b>(3)</b>	<b>12 948</b>	<b>(51 877)</b>	<b>(38 530)</b>	-	<b>(38 530)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	19 084	19 084	-	19 084
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 084</b>	<b>19 084</b>	-	<b>19 084</b>
<b>Saldo na dzień 31.12.2018 roku</b>	<b>257 423</b>	<b>(962)</b>	<b>253 833</b>	<b>15 872</b>	<b>19 084</b>	<b>545 250</b>	-	<b>545 250</b>







## 7. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (CD.)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2017 roku</b>	<b>232 781</b>	-	<b>241 751</b>	<b>406</b>	<b>19 119</b>	<b>494 058</b>	-	<b>494 058</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2017 roku</b>								
Emisja akcji	23 278	-	12 085	-	-	35 363	-	35 363
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	2 023	-	2 023	-	2 023
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	(24 000)	(24 000)	-	(24 000)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	496	(496)	-	-	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>23 278</b>	-	<b>12 085</b>	<b>2 519</b>	<b>(24 496)</b>	<b>13 386</b>	-	<b>13 386</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku	-	-	-	-	57 254	57 254	-	57 254
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem całkowite dochody</b>	-	-	-	-	<b>57 254</b>	<b>57 254</b>	-	<b>57 254</b>
<b>Saldo na dzień 31.12.2017 roku</b>	<b>256 059</b>	-	<b>253 836</b>	<b>2 925</b>	<b>51 877</b>	<b>564 697</b>	-	<b>564 697</b>







## 8. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	SF 31.12.2018	SF 31.12.2017
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>30 272</b>	<b>64 837</b>
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	256	256
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	1 103	783
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	43	(58)
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wart. godziwej przez wynik	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	73	197
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	11 785
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(66)	30
Koszty odsetek	13 340	13 400
Przychody z odsetek i dywidend	(40 915)	(102 372)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	(1 988)	1 158
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Inne korekty *	-	-
<b>Korekty razem</b>	<b>(28 154)</b>	<b>(74 821)</b>
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	20 317	24 170
Zmiana stanu zobowiązań	(21 028)	(381)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	159	22
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>(552)</b>	<b>23 811</b>
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	(1 590)	(11 089)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(24)</b>	<b>2 737</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(66)	(868)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(160)	(197)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	6	104
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(44)	(54)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	8 194
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(71 241)	(33 445)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	105 101	40 582
Pożyczki udzielone	(71 300)	(160 653)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	119	38
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-
Otrzymane odsetki	8 089	874
Otrzymane dywidendy	16 814	86 192
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(12 682)</b>	<b>(59 234)</b>





#### Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	1 364	-
Nabycie akcji własnych	(962)	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	79 679	79 345
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(57 388)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek **	32 500	65 021
Spląty kredytów i pożyczek	(11 885)	(36 969)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	-
Odsetki zapłacone	(10 023)	(9 505)
Dywidendy wypłacone	(36 873)	(24 000)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(3 588)</b>	<b>73 892</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(16 294)</b>	<b>17 395</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>19 716</b>	<b>2 323</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(2)	3
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>3 422</b>	<b>19 719</b>

## 9. DODATKOWE INFORMACJE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1.1. Informacje ogólne

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

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

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

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

Zgodnie z umową Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

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





## **Skład Zarządu i Rady Nadzorczej**

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

**Krzysztof Andrulewicz** – Prezes Zarządu  
**Dorota Jarodzka-Śródka** – Wiceprezes Zarządu  
**Rafał Jarodzki** – Wiceprezes Zarządu  
**Tomasz Sujak** – Członek Zarządu  
**Paweł Ruszczak** – Członek Zarządu  
**Krzysztof Suskiewicz** – Członek Zarządu

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

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

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

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

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

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

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



Spółka na dzień 31 grudnia 2018 jest jednostką dominującą dla następujących spółek zależnych:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Residential sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o. o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o. o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,80% bezpośrednio; 99,20% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom Stabłowice sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. – Stabłowice – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszwice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszwice 1 sp. z o.o. (dawniej: Bartoszwice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725093	98,52% bezpośrednio; 1,48% pośrednio	Kapitał zakładowy: 472.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,52%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,27%), Bartoszwice sp. z o.o. (0,21%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (90%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000538826	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000609972	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 8 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000652493	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641335	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 12 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).



**Sprawozdanie finansowe jednostkowe Archicom S.A.**  
(Kwoty wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)



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



**Sprawozdanie finansowe jednostkowe Archicom S.A.**  
(Kwoty wyrażone są w tys. złotych, o ile nie podano inaczej)



TN Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.(100%).
TN Stabłowice 1 sp. z o.o. (dawniej: TN Stabłowice sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725250	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Kapitał zakładowy: 4.790.200 zł. Udziałowcy: Spółka (99,79%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (0,19%), TN Stabłowice sp. z o.o. (0,02%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Byczyńska sp. z o.o. sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000725430	98,76% bezpośrednio; 1,24% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,76%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%), Archicom Byczyńska sp. z o.o. (0,11%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	27,00% bezpośrednio; 73,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (27%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612467	96,28% bezpośrednio; 3,72% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 1.369.432 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.318.432 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.	Wrocław	KRS: 0000582089	99,75% bezpośrednio; 0,25% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 408.039 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 407.039 zł).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o. (dawniej: Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000722286	85,93% bezpośrednio; 14,07% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (85,93%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (13,79%), Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. (0,28%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. –Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000492105	64,38% bezpośrednio; 35,62% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.054.200 zł. Udziałowcy: Spółka (64,38%), Archicom Dobrzykowice Park sp. z o.o. – Inwestycje S.K.A. (35,52%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (0,10%).
Archicom Fin sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612994	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: AD Management sp. z o.o. (suma komandytowa: 9.000 zł).
P16 Inowrocławska sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (38,62%).
Altona Investments sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000255183	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A. (100%).
Archicom RW sp. z o.o. (dawniej: Archicom sp. z o.o. RW sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).





Informacje szczegółowe o spółkach zależnych zostały zawarte w pkt nr 1.7.

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

## Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 8 kwietnia 2019 (patrz pkt 1.37).

## 1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Archicom S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku.

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

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

## 1.3. Zmiany standardów lub interpretacji

### **Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2019 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki**

#### **Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe”**

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

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

Spółka dokonała analizy wpływu nowego standardu na jej sprawozdanie finansowe i nie odnotowała istotnych korekt wynikających z tego tytułu. W związku z powyższym nie odnotowano żadnej zmiany w kapitale własnym, a dane za lata 2017 i 2018 przedstawione w niniejszym sprawozdaniu finansowym są porównywalne. Zgodnie z nowym standardem aktywa prezentowane dotychczas jako pożyczki i należności zaklasyfikowane zostały jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, ponieważ analiza przeprowadzona przez Spółkę na dzień pierwszego zastosowania standardu wykazała, że są utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a przepływy te są wyłącznie spłata wartości nominalnej i odsetek. Zmiana kwalifikacji nie miała wpływu na sposób wyceny i nie wymagała korekt. Na sprawozdanie finansowe Spółki nie wpłynęły również istotnie zmiany sposobu szacowania strat z tytułu ryzyka kredytowego. Z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności, na każdy dzień bilansowy Spółka szacuje ryzyko w sposób indywidualny, tj. ryzyko kredytowe każdego z kontrahentów jest indywidualnie oceniane. Pożyczki zostały udzielone spółkom zależnym (bezpośrednio i pośrednio) od Spółki na realizację projektów deweloperskich i będą spłacone po uruchomieniu środków





z rachunków powierniczych lub zakończeniu realizowanej inwestycji w tych spółkach. W konsekwencji ryzyko kredytowe dla tych kontrahentów jest bliskie zeru.

#### **Nowy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”**

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

- Identyfikacja i rozliczanie przychodów z różnych produktów i usług

Spółka nie zawiera umów, dla których wdrożenie MSSF 15 wpłynęło na termin i kwoty rozpoznawanych przychodów w porównaniu do dotychczas stosowanego podejścia. Przychody z opłat za znak towarowy i usług deweloperskich są ujmowane w czasie liniowo gdyż klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące z usługi, w miarę wykonywania przez Spółkę usługi.

- 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

Z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności Spółka nie zawiera umów, dla których wdrożenie MSSF 15 istotnie wpłynęło na korektę przychodów o skutki zmiany pieniądza w czasie.

- 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 Spółka nie zawiera umów, dla których wdrożenie MSSF 15 istotnie wpłynęło na termin i kwoty rozpoznawanych przychodów w związku ze zmianą tych umów.

Podsumowując powyżej opisane wnioski Spółka nie zidentyfikowała istotnego wpływu wprowadzenia MSSF 15 na sprawozdanie finansowe.

#### **Zmiana MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”**

Rada MSR uregulowała trzy kwestie:

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

Zmiana standardu nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

#### **Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”**

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

Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:

- korygowanie zmienności powodowanej przez MSSF 9 dla niektórych aktywów poprzez odrębną pozycję w sprawozdaniu z wyniku i innych dochodów całkowitych,





- zwolnienie ze stosowania MSSF 9 do czasu wejścia w życie nowego standardu dotyczącego ubezpieczeń (lub roku 2021).

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

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

**Poprawki do standardów** obejmują:

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

#### **Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”**

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

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

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

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

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

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

Interpretacja nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

#### **Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie**

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

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

##### **Nowy MSSF 16 „Leasing”**

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

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



Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

#### **Wpływ zastosowania MSSF 16 „Leasing” na Sprawozdanie Finansowe Spółki**

Zarząd podjął decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia retrospektywnego ze skumulowanym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Grupa przeprowadziła analizę aktywnych umów i zidentyfikowała te, na które wpływ będzie miał MSSF 16. Główny wpływ wdrożenia standardu dotyczy wynajmu powierzchni biurowej. Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu najmu w tej samej pozycji, w której przedstawione byłyby składniki aktywów gdyby były własnością leasingobiorcy (Spółki).

Zgodnie z nowym standardem, Spółka jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności wynikające z okresu na jaki udzielone jest prawo do korzystania z aktywa. Dla ustalenia stopy dyskonta przyjęto założenie, że stopa dyskonta powinna odzwierciedlać specyfikę danego aktywa. Dla wynajmu powierzchni biurowych ustalono stopę dyskontową w wysokości 6%.

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

AKTYWA	31.12.2018	Korekty związane z umowami najmu	01.01.2019
<b>Aktywa trwałe razem, w tym:</b>	<b>827 310</b>	<b>490</b>	<b>827 800</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	753	490	1 243
<b>Aktywa obrotowe razem, w tym:</b>	<b>32 045</b>	<b>-</b>	<b>32 045</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>859 355</b>	<b>490</b>	<b>859 845</b>

  

PASYWA	31.12.2018	Korekty związane z umowami najmu	01.01.2019
<b>Kapitał własny</b>	<b>545 250</b>	<b>-</b>	<b>545 250</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>259 210</b>	<b>95</b>	<b>259 305</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>54 895</b>	<b>395</b>	<b>55 290</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>859 355</b>	<b>490</b>	<b>859 845</b>

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

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

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

- jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę stanowi przedsiębiorstwo (biznes), wynik na transakcji ujmowany jest w całości,





- jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę nie stanowi przedsiębiorstwa, wynik ujmowany jest tylko do wysokości udziału innych inwestorów.

Wejście w życie tej zmiany zostało wstrzymane.

#### **Nowa KIMSF 23 „Uncertainty over Income Tax Treatments”**

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

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

#### **Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”**

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

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

#### **Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”**

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

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

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

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

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

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

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

**Poprawki do standardów** obejmują:

- **MSR 12:** Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- **MSR 23:** Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
- **MSSF 3:** Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.



- **MSSF 11:** Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.  
Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zaakceptowane przez Komisję Europejską.

#### **Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”**

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

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

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

#### **Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”**

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

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

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

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

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

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



## 1.4. Zasady rachunkowości

---

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

### Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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

### Segmenty operacyjne

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

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

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

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

### Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## **Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych**

Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

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

## **Transakcje w walutach obcych**

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

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

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

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

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

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







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

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

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

### **Wartość firmy**

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

### **Wartości niematerialne**

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

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

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

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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





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

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

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

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

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

### Aktywa w leasingu

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

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

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

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

### Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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



- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

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

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

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

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

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

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

## **Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

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

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

Zyski (straty) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej zalicza się do pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.”

## **Instrumenty finansowe**

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

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

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

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



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

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

## **Aktywa finansowe**

### **Zasady, obowiązujące od 01.01.2018**

Na dzień nabycia Spółka wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Spółka 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 Spółka 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, Spółka klasyfikuje z podziałem na:

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

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Spółka dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Spółce 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 Spółka zalicza:

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

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

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

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



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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń, przy czym w okresie sprawozdawczym te pozycje w Spółce nie wystąpiły
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

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

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

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

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

#### **Zasady, które obowiązywały do 31.12.2017**

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

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





- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

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

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń przy czym pozycje te nie występowały w Spółce.

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

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

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

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności (np. ocena zdolności kredytowej spółek emitujących obligacje),



aktywa wyceniane są w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych. Zmiany wartości bilansowej inwestycji, łącznie z odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości, ujmowane są w wyniku finansowym.

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

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

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

## **Zobowiązania finansowe**

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

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

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

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

## **Zapasy**

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

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

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

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

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

## **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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





## Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

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

## Kapitał własny

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

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

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

## Płatności w formie akcji

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

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

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

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

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





## Świadczenia pracownicze

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

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

### Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

### Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

### Odprawy emerytalne

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

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

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

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

### Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz



ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

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

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

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

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

### **Rozliczenia międzyokresowe**

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

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

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

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

### **Przychody ze sprzedaży**

Zasady obowiązujące od 01.01.2018

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów na znak towarowy logo oraz umów na obsługę developingu i komercjalizacji objęte zakresem MSSF 15. Przychody z tych umów są ujmowane w czasie liniowo gdyż klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze usługi, w miarę wykonywania przez Spółkę usługi.

### **Świadczenie usług**

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują wsparcie sprzedaży i działań marketingowych dla spółek celowych oraz udostępnienie znaku towarowego.

### **Odsetki i dywidendy**

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

### **Koszty operacyjne**

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





## **Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)**

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

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

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

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

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

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

## **Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków**

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

## **Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych**

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

## **Rezerwy**

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wykazana w sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze na 31 grudnia 2018 wyniosła 142 tysięcy złotych PLN (rok 2017: 86 tysięcy złotych).

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





## Aktywa na podatek odroczony

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

## Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

## Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości

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

## 1.5. Segmenty operacyjne

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

## 1.6. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

### Przejęcia

Przejęcie prawa własności udziałów, akcji i wkładów spółek oraz utraty kontroli w ciągu 2018 roku jest wynikiem:

- zbycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – JN1 SK do Altona Investments Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 3 kwietnia 2018
- nabycia akcji spółki Archicom Polska S.A. od mBanku S.A. na podstawie przyrzeczonej umowy z dnia 20 grudnia 2018
- zwiększenia wkładu komandytariusza w spółce Archicom Studio Projekt Sp. z o.o.-SK na podstawie uchwalonej przez Wspólników Zmiany Umowy Spółki z dnia 19 grudnia 2018
- zwiększenia udziałów w spółkach: Archicom Asset Management Sp. z o.o., Archicom Investment Sp. z o.o., Bartoszowice 1 Sp. z o.o., Archicom Residential Sp. z o.o., Archicom Residential 2 Sp. z o.o. i Space Investment Sp. z o.o. na podstawie uchwał NZW z dnia 19.12.2018

## 1.7. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

**Tabela nr 1 – Inwestycje w jednostkach zależnych**

Nazwa Spółki	Opis	Wartość udziałów/akcji/wkładów	Kwota odpisu
AD Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 149	-
Archicom Asset Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	30	-
Archicom Byczyńska 1 Sp. z o. o.	Udziały /akcje	873	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	Udziały /akcje	50	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. - Faza IV - SK	Udziały /akcje	3 318	-





	odpis aktualizujący	-	577
	Udziały /akcje	10 210	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. - SK	odpis aktualizujący	-	3 441
Archicom Fin Sp. z o.o.	Udziały /akcje	43 867	-
	Udziały /akcje	2 330	-
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. - SK w likwidacji	odpis aktualizujący	-	2 031
Archicom Holding Sp. z o. o.	Udziały /akcje	147	-
Archicom Investment Sp. z o. o.	Udziały /akcje	4 390	-
	Udziały /akcje	10 192	-
Archicom Jagodno Sp. z o.o. - SK	odpis aktualizujący	-	9 373
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	1 652	-
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. - SKA	Udziały /akcje	4 929	-
	Udziały /akcje	21 051	-
Archicom Marina Sp. z o.o. 3 SK	odpis aktualizujący	-	3 753
Archicom Marina 4 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	294	-
Archicom Marina 5 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	1 202	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Club House SK	Udziały /akcje	500	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 11 SK	Udziały /akcje	9	-
Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 1 SK	Udziały /akcje	9	-
Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-
Archicom Nieruchomości JN3 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-
Archicom Nieruchomości 2 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 4 SK	Udziały /akcje	9	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 5 SK	Udziały /akcje	9	-
Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-
Archicom Nieruchomości 7 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	2 003	-
Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-
Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-
Archicom Residential 2 Sp. z o. o.	Udziały /akcje	100 799	-
Archicom Residential Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 021	-
Archicom Residential Sp. z o.o. - SKA	Udziały /akcje	57	-
Archicom Sp. z o.o.	Udziały /akcje	123	-
Archicom Jagodno 5 Spzoo	Udziały /akcje	452	-
Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji SK	Udziały /akcje	32 297	-
Archicom sp. z o.o. Consulting SK	Udziały /akcje	2 848	-
Archicom RW Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-
Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. SK	Udziały /akcje	2 469	-
Bartoszwice Sp. z o.o.	Udziały /akcje	50	-
Bartoszwice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	465	-
Archicom Polska S.A.	Udziały /akcje	87 128	-
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	8 280	-
Space Investment Sp. z o. o.	Udziały /akcje	6 321	-
Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	1 318	-
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. -Otyńska SK	Udziały /akcje	548	-
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego Sp. z o.o.	Udziały /akcje	312	-
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 941	-
TN Stabłowice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	4 780	-
Opcje menadżerskie dla kadry kierowniczej GA	Opcje menadżerskie	968	-
		367 480	19 175
<b>Suma końcowa</b>		<b>348 305</b>	





**Tabela nr 2 – Zmiany wartości inwestycji w jednostkach zależnych**

Wyszczególnienie	Inwestycje w jednostkach zależnych
Stan na początek okresu, w tym:	314 831
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	
- nabycie	34 374
- inne	(69)
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	
- sprzedaż	(9)
- korekty aktualizujące wartość	(822)
- inne	-
<b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>348 305</b>

## 1.8. Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

## 1.9. Wartości niematerialne

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

**Tabela nr 3 – Wartości niematerialne**

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 31.12.2018</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>27 550</b>	<b>1 009</b>	<b>58</b>	-	-	-	<b>28 617</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(3 673)	(500)	(20)	-	-	-	(4 193)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>23 877</b>	<b>509</b>	<b>38</b>	-	-	-	<b>24 424</b>
<b>Stan na 31.12.2017</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>27 550</b>	<b>461</b>	<b>44</b>	-	-	<b>496</b>	<b>28 551</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 985)	(96)	(9)	-	-	-	(3 090)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>24 565</b>	<b>366</b>	<b>34</b>	-	-	<b>496</b>	<b>25 461</b>







Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
<b>za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018</b>	<b>24 565</b>	<b>366</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>496</b>	<b>25 461</b>
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	548	14	-	-	(496)	66
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	1	(1)	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(688)	(406)	(9)	-	-	-	(1 103)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018</b>	<b>23 877</b>	<b>509</b>	<b>38</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 424</b>
<b>za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017</b>	<b>25 254</b>	<b>175</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 454</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	355	18	-	-	496	869
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	(78)	-	-	-	-	(78)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(689)	(86)	(8)	-	-	-	(783)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017</b>	<b>24 565</b>	<b>366</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>496</b>	<b>25 461</b>

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest znak towarowy, którego wartość bilansowa na dzień 31.12.2018 wynosiła 23.877 tys. PLN (2017 rok: 24.565 tys. PLN). Pozostały okres amortyzacji tego składnika wynosi 36 lat.

Amortyzacja za okres od 01.01 do 31.12.2018 wartości niematerialnych została zaprezentowana w sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycji „Koszt własny sprzedaży” –689 tys PLN oraz „Koszty ogólnego zarządu” – 414 tys. PLN (2017 rok: „Koszt własny sprzedaży” –689 tys. PLN oraz „Koszty ogólnego zarządu” – 94 tys. PLN).

## 1.10. Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela nr 5– Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 31.12.2018</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>-</b>	<b>347</b>	<b>448</b>	<b>188</b>	<b>372</b>	<b>-</b>	<b>1 355</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(192)	(187)	(33)	(190)	-	(602)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>-</b>	<b>155</b>	<b>261</b>	<b>155</b>	<b>182</b>	<b>-</b>	<b>753</b>
<b>Stan na 31.12.2017</b>							
<b>Wartość bilansowa brutto</b>	<b>-</b>	<b>406</b>	<b>393</b>	<b>110</b>	<b>346</b>	<b>-</b>	<b>1 254</b>
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(139)	(97)	(13)	(122)	-	(370)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>-</b>	<b>267</b>	<b>296</b>	<b>97</b>	<b>224</b>	<b>-</b>	<b>884</b>





Tabela nr 6 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018</b>	-	267	296	97	224	-	884
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	55	78	26	-	159
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(35)	-	-	-	-	(35)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(77)	(90)	(20)	(68)	-	(255)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018</b>	-	155	261	155	182	-	753
<b>za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017</b>							
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017</b>	-	355	253	194	288	-	1 090
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	147	46	4	-	197
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(27)	(119)	(1)	-	(147)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(88)	(78)	(24)	(67)	-	(256)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017</b>	-	267	296	97	224	-	884

Amortyzacja za okres od 01.01 do 31.12.2018 rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

Tabela nr 7 - Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych ujęta w sprawozdaniu z wyniku

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	255	256
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
<b>Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>255</b>	<b>256</b>

Na dzień 31.12.2018 rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt 1.13.

## 1.11. Aktywa w leasingu

### Leasing finansowy

Nie występuje





## Leasing operacyjny

Spółka jest stroną umowy najmu zawartej w 2015 roku z GNT VENTURES WROCŁW Sp. z o.o. Umowa została zawarta do 31.12.2019.. Zabezpieczeniem płatności czynszu i opłaty eksploatacyjnej jest gwarancja bankowa. Na dzień 31.12.2018 w ramach ww. umowy Spółka nie jest zobowiązana do zapłaty czynszu.

**Tabela nr 8 – Koszty opłat leasingu operacyjnego**

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Koszty opłat leasingu operacyjnego	-	(9)

## 1.12. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany wartości bilansowej w okresie sprawozdawczym przedstawiały się następująco:

**Tabela nr 9 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych**

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>4 035</b>	<b>12 192</b>
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Nabycie nieruchomości	-	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	30	19
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-
Zbycie nieruchomości (-)	-	(8 235)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(43)	58
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>4 022</b>	<b>4 035</b>

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

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





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

**Tabela nr 10– Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej**

Identyfikator	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
<b>Stan na 31.12.2018</b>				
Inwestycja West Forum dz. 12/57 AM-4 obręb Muchobór Mały, ID dz. 026401_1.0037.AR_4.12/57	-	648	-	648
Inwestycja Olimpia Port dz. 10/4; 9/2; 8/1; 1/2 AM-25	-	3 374	-	3 374
<b>Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2018</b>	-	<b>4 022</b>	-	<b>4 022</b>
<b>Stan na 31.12.2017</b>				
Inwestycja West Forum dz. 12/57 AM-4 obręb Muchobór Mały, ID dz. 026401_1.0037.AR_4.12/57	-	663	-	663
Inwestycja Olimpia Port dz. 10/4; 9/2; 8/1; 1/2 AM-25	-	3 372	-	3 372
<b>Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2017</b>	-	<b>4 035</b>	-	<b>4 035</b>

Wartość godziwa nieruchomości West Forum oraz Olimpia Port została ustalona na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej według stanu na dzień odpowiednio dla West Forum – 27 grudnia 2018 a dla Olimpia port – 21.01.2019.

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

## 1.13. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

### Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI)



Tabela nr 11 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2018						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	445 262	-	-	-	-	445 262
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28 309	-	-	-	128	28 437
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 424	-	-	-	-	3 424
Kategoria aktywów finansowych razem	476 995	-	-	-	128	477 123
Stan na 31.12.2017						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	464 086	-	-	-	-	464 086
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 518	-	-	-	566	11 084
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 716	-	-	-	-	19 716
Kategoria aktywów finansowych razem	494 319	-	-	-	566	494 886

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L),
- instrumenty finansowe zabezpieczające (HI).



Tabela nr 12 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2018				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	240 135	-	-	240 135
Leasing finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	104	-	-	104
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 282	-	2 396	3 678
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	48 898	-	-	48 898
Leasing finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	290 419	-	2 396	292 815
Stan na 31.12.2017				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	235 901	-	-	235 901
Leasing finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	104	-	-	104
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22 986	-	1 756	24 741
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	7 883	-	-	7 883
Leasing finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	266 874	-	1 756	268 630

## Należności i pożyczki

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Spółka, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w pkt 1.16.

Tabela nr 13 – Należności i pożyczki

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
<i><b>Aktywa trwałe:</b></i>		
Należności	-	-
Pożyczki	445 262	464 086
Należności i pożyczki długoterminowe	445 262	464 086
<i><b>Aktywa obrotowe:</b></i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28 437	11 084
Pożyczki	-	-
Należności i pożyczki krótkoterminowe	28 437	11 084
<b>Należności i pożyczki, w tym:</b>	<b>473 699</b>	<b>475 170</b>
należności	28 437	11 084
pożyczki	445 262	464 086





Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz Tabela 18 dotyczący wartości godziwej).

**Tabela nr 14 – Charakterystyka zestawienia pożyczek udzielonych**

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w tys w walucie	w tys PLN		
Stan na 31.12.2018					
pożyczki o zmiennym oprocentowaniu udzielone w ramach Grupy Kapitałowej	PLN	-	443 008	WIBOR 3M + marża	2020-2023r.
pożyczki o zmiennym oprocentowaniu udzielone w ramach Grupy Kapitałowej	EUR	500	2 253	EURIBOR + marża	2021r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018			445 262		
Stan na 31.12.2017					
pożyczki o zmiennym oprocentowaniu udzielone w ramach Grupy Kapitałowej	PLN	-	461 967	WIBOR 3M + marża	2019r - 2021r
pożyczki o zmiennym oprocentowaniu udzielone w ramach Grupy Kapitałowej	EUR	508	2 119	EURIBOR 3M + marża	2021r
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017			464 086		

Na dzień 31.12.2018 pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 445.262 tys PLN (2017 rok: 464.086 tys PLN) oprocentowane były zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o WIBOR 3M z narzutem marży 3,5 p.p.

Terminy spłaty pożyczek przypadają pomiędzy 2020 oraz 2023 rokiem.

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

**Tabela nr 15 – Zmiany pożyczek udzielonych**

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
<b>Wartość brutto</b>		
Saldo na początek okresu	464 086	335 241
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	71 300	160 625
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	23 001	19 180
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(113 190)	(41 740)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-
Inne zmiany	65	(9 221)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>445 262</b>	<b>464 086</b>
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>		
Saldo na początek okresu	-	5
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(5)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>445 262</b>	<b>464 086</b>

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek zostały ujęte w wyniku i zaprezentowane w pozycji „Koszty finansowe” (patrz Tabela 45).







## Pochodne instrumenty finansowe

Spółka nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych

## Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

**Tabela nr 16 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych**

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	121 606	100 798
Dłużne papiery wartościowe	48 898	7 883	118 529	135 104
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	48 898	7 883	240 135	235 901
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik:				
Kredyty bankowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik	-	-	-	-
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem</b>	<b>48 898</b>	<b>7 883</b>	<b>240 135</b>	<b>235 901</b>

## Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Spółka nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w Tabeli nr 18.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Spółka z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela (patrz również pkt 1.33 dotyczący ryzyk):

**Tabela nr 17 – Charakterystyka zestawienia kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych**

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminow e	długoterminow e
Stan na 31.12.2018							
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01	-	48 521	48 521	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10	-	60 472	-	60 472
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-13	-	50 285	-	50 285
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11	-	376	376	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31	-	7 772	-	7 772
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2019-2021r	-	121 606	-	121 606
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2018				-	289 033	48 898	240 135





<b>Stan na 31.12.2017</b>							
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-07-01	-	54 655	-	54 655
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-03-10	-	60 232	-	60 232
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-10	-	5 013	5 013	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2018-06-24	-	2 870	2 870	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2019-04-11	-	376	-	376
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	2020-07-31	-	19 841	-	19 841
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2019-2021r	-	100 798	-	100 798
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2017</b>				-	<b>243 785</b>	<b>7 883</b>	<b>235 901</b>

## Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.

Zabezpieczeniem jest hipoteka łączna do kwoty 40.518.700,00 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 2 grudnia 2016 roku) na gruntach należących do Spółek w ramach Grupy Archicom w nw. lokalizacjach:

- Działki 12/57 (WR1K/00327002/2) należącej do Archicom S.A.
- Działki 12/37, 12/42, 12/45, 12/46, 12/48 (WR1K/00271847/9) będące w użytkowaniu wieczystym w spółce Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o. - S.K.
- Działki 12/49, 12/60, 12/66 (WR1K/00327004/6) będące w użytkowaniu wieczystym w spółce Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. - Kamieńskiego - S.K.

## Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

### Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

**Tabela nr 18 – Porównanie wartości bilansowej aktywów i zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą**

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2018		31.12.2017	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>Aktywa:</b>				
Pożyczki	445 262	445 262	464 086	464 086
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28 437	28 437	11 084	11 084
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Papiery dłużne	-	-	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 424	3 424	19 716	19 716
<b>Zobowiązania:</b>				
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	121 606	121 606	100 798	100 798
Dłużne papiery wartościowe	167 427	167 427	142 987	142 987
Leasing finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 782	3 782	24 846	24 846





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

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

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

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

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

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

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

Informacje dodatkowe o wartości godziwej aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Spółka wycenia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według zamortyzowanego kosztu, zaprezentowano w Tabeli 11 i 12.

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

Nie dotyczy spółki.

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

##### Akcje spółek notowanych

Nie dotyczy spółki.

##### Udziały, akcje spółek nienotowanych

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

##### Instrumenty pochodne

Nie dotyczy spółki.



Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej

Nie dotyczy spółki.

Pożyczki

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

Zapłata warunkowa z tytułu nabycia kontroli

Nie dotyczy

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

Wyłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne

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

Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne

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

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

**Przekwalifikowanie**

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

**Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej**

Na dzień 31.12.2018 Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

**Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie**

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

## 1.14. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w PCD

**Tabela nr 19 – Wpływ aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe**

	31.12.2018	31.12.2017
<i>Stan na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 114	4 488
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 640	6 224
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>(4 526)</b>	<b>(1 736)</b>
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Wynik (+/-)	(2 164)	(2 790)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<i>Stan na koniec okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 544	4 114
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 234	8 640
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu</b>	<b>(6 690)</b>	<b>(4 526)</b>





Tabela nr 20 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.12.2018						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	333	3	-	-	-	336
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa	94	2	-	-	-	96
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	328	(3)	-	-	-	325
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3 352	422	-	-	-	3 774
Inne zobowiązania	6	7	-	-	-	13
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	-	-	-	-	-	-
Razem	4 114	431	-	-	-	4 544
Stan na 31.12.2017						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	336	(2)	-	-	-	333
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa	96	(1)	-	-	-	94
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	92	236	-	-	-	328
Pozostałe rezerwy	5	(5)	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 153	1 199	-	-	-	3 352
Inne zobowiązania	28	(22)	-	-	-	6
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	1 779	(1 779)	-	-	-	-
Razem	4 488	(374)	-	-	-	4 114

Spółka, utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 31.12.2018 wynosi 4 544 tys PLN (2017 rok: 4 114 tys PLN). Największą pozycję stanowi aktywo z tytułu odsetek naliczonych od pożyczek zaciągniętych i wyemitowanych obligacji na dzień 31.12.2018: 3 774 tys PLN (rok wcześniej: 3 352 tys PLN). Podstawą ujęcia aktywów jest zatwierdzenie przez Zarząd Spółki aktualnego budżetu Spółki.



Tabela nr 21 – Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.12.2018						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	2 312	(128)	-	-	-	2 184
Rzeczowe aktywa trwałe	36	-	-	-	-	36
Nieruchomości inwestycyjne	112	(6)	-	-	-	106
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa - pożyczki	6 170	2 738	-	-	-	8 908
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	10	(10)	-	-	-	-
Razem	8 640	2 594	-	-	-	11 234
Stan na 31.12.2017						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	1 398	913	-	-	-	2 312
Rzeczowe aktywa trwałe	52	(16)	-	-	-	36
Nieruchomości inwestycyjne	333	(221)	-	-	-	112
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa - pożyczki	4 441	1 729	-	-	-	6 170
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	10	-	-	-	10
Razem	6 224	2 416	-	-	-	8 640

Spółka, utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 31.12.2018 wynosi 4 544 tys PLN (2017 rok: 4 114 tys PLN). Największą pozycję stanowi aktywo z tytułu odsetek naliczonych od pożyczek zaciągniętych i wyemitowanych obligacji na dzień 31.12.2018: 3 774 tys PLN (rok wcześniej: 3 352 tys PLN). Podstawą ujęcia aktywów jest zatwierdzenie przez Zarząd Spółki aktualnego budżetu Spółki.

### 1.15. Zapasy

W sprawozdaniu finansowym Spółki nie występuje pozycja zapasów.

### 1.16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Spółkę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz Tabela nr 11) przedstawiają się następująco:

#### Należności długoterminowe:

Nie dotyczy

#### Należności krótkoterminowe:





**Tabela nr 22 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
<b>Aktywa finansowe (MSR 39):</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	13 290	10 360
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług netto	13 290	10 360
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	8	7
Inne należności	15 059	153
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych (-)	(49)	(3)
Pozostałe należności finansowe netto	15 019	157
Należności finansowe	28 309	10 518
<b>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</b>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	84	40
Przedpłaty i zaliczki	44	526
Pozostałe należności niefinansowe	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	128	566
Należności krótkoterminowe razem	28 437	11 084

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz Tabela nr 18).

Spółka dokonała odpisów aktualizujących w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2018r.

**Tabela nr 23 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych**

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Stan na początek okresu	3	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	46	3
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>49</b>	<b>3</b>

Dalsza analiza należności, w tym analiza wieku należności zaległych nie objętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona w pkt 1.33.







Tabela nr 24 – Analiza wiekowania zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem aktualizacyjnym

Wyszczególnienie	31.12.2018		31.12.2017	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	116	-	186	-
od 1 do 6 miesięcy	372	-	240	-
od 6 do 12 miesięcy	-	-	-	-
powyżej roku	-	-	-	-
<b>Zaległe należności finansowe</b>	<b>487</b>	<b>-</b>	<b>425</b>	<b>-</b>

## 1.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela nr 25 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2018	31.12.2017
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	71	11
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	154	151
Środki pieniężne w kasie	-	-
Depozyty krótkoterminowe	3 199	14 550
Inne	-	5 003
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>3 424</b>	<b>19 716</b>

Na dzień 31.12.2018 środki pieniężne o wartości bilansowej 3.424 tys PLN (2017 rok: 19.716 tys PLN) nie podlegały ograniczeniom w dysponowaniu.

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt. 1.13.

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

## 1.18. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Nie dotyczy

## 1.19. Kapitał własny

Tabela nr 26 – Kapitał podstawowy

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





Na dzień 31.12.2018 kapitał podstawowy Spółki wynosił 257.422.980 PLN (2017 rok: 256.059.440 PLN) i dzielił się na 25.742.298 akcji.

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

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

**Tabela nr 27 – Zestawienie zmian w kapitale podstawowym**

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:		
Liczba akcji na początek okresu	25 605 944	23 278 131
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-
Emisja akcji	136 354	2 327 813
Umorzenie akcji (-)	-	-
<b>Liczba akcji na koniec okresu</b>	<b>25 742 298</b>	<b>25 605 944</b>

**Tabela nr 28 – Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej**

Wyszczególnienie	Cena emisyjna (PLN)	Liczba akcji	Wartość emisji (w PLN)	Wartość nominalna (- PLN)	Koszty emisji (-PLN)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji (w PLN)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2016 roku						241 751 324
Emisja akcji serii F		2 327 813	36 081 102	(23 278 130)	(718 173)	12 084 799
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2017 roku						253 836 123
Emisja akcji serii G					(3 000)	(3 000)
						-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2018 roku						253 833 123



Tabela nr 29 – Pozostałe kapitały

Wyszczególnienie	Kapitał z wyceny programów płatności akcjami	Inne kapitały celowe	Skumulowane pozostałe dochody całkowite wg tytułów:				Pozostałe kapitały razem
			Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężnych	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw wł.	Pozostałe dochody całkowite razem	
<b>Saldo na dzień 31.12.2016 roku</b>	<b>406</b>	-	-	-	-	-	<b>406</b>
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)	2 023	-	-	-	-	-	2 023
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku	-	-	-	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie z zysków zatrzymanych	496	-	-	-	-	-	496
<b>Saldo na dzień 31.12.2017 roku</b>	<b>2 925</b>	-	-	-	-	-	<b>2 925</b>
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (koszty programu motywacyjnego)	(160)	-	-	-	-	-	(160)
Realizacja Programu motywacyjnego	(1 896)	-	-	-	-	-	(1 896)
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie z zysków zatrzymanych	-	15 004	-	-	-	-	15 004
<b>Saldo na dzień 31.12.2018 roku</b>	<b>868</b>	<b>15 004</b>	-	-	-	-	<b>15 872</b>

### Programy płatności akcjami

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

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

- 110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2016,
- 110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2017,
- 110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2018.

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





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

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

**Tabela nr 30 – Warunki realizacji programu płatności akcjami**

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

Prawo do nabycia akcji w ramach w/w programu za dany rok obrotowy powstaje z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie Spółki za ten rok obrotowy. Spółka lub podmiot, któremu spółka zleciła nabycie akcji Spółki, zaoferuje Osobom Uprawnionym nabycie akcji w terminie do 14 miesięcy od dnia powzięcia uchwały Walnego Zgromadzenia w przypadku Programu za 2016 rok oraz w terminie do 6 miesięcy od dnia powzięcia uchwały Walnego Zgromadzenia w przypadku Programu za rok 2017 i 2018. Oferta nabycia może zostać złożona na całość lub część pakietu akcji przyznanych Osobom Uprawnionym.

**Tabela nr 31 – Liczba wyemitowanych opcji w ramach programów płatności akcjami z ceną wykonania**

	od 01.01 do 31.12.2018		od 01.01 do 31.12.2017	
	Liczba opcji	Średnia ważona cena wykonania opcji (PLN)	Liczba opcji	Średnia ważona cena wykonania (PLN)
Występujące na początku okresu	255 200	0,01	255 000	0,01
Przyznane w okresie (+)	0	0	0	0
Umorzone w okresie (-)	(255 200)	0,01	(3 000)	0,01
Wykonane lub wygasłe w okresie (-)				
<b>Występujące na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>255 200</b>	<b>0,01</b>

**Tabela nr 32 – Informacje o uruchomionych programach płatności akcjami**

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

**Wartość godziwa 1 opcji wyceniona na dzień przyznania**

**Założenia przyjęte w modelu wyceny wartości godziwej:**

Oczekiwana dywidenda z akcji (%)	6,22%	6,22%	6,22%
Oczekiwana zmienność akcji (%)	24,29%	24,29%	24,29%
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	1,57%	1,73%	1,59%





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

## 1.20. Świadczenia pracownicze

**Tabela nr 33 – Koszty świadczeń pracowniczych**

	31.12.2018	31.12.2017
Koszty wynagrodzeń	5 322	4 567
Koszty ubezpieczeń społecznych	720	602
Koszty programów płatności akcjami	(92)	1 158
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	75	86
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>6 025</b>	<b>6 413</b>

**Tabela nr 34 – Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych**

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe			
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</b>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	322	264	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	326	263	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	276	258	-	-
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>924</b>	<b>785</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Długoterminowe świadczenia pracownicze:</b>				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	142	86
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
<b>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>142</b>	<b>86</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>924</b>	<b>785</b>	<b>142</b>	<b>86</b>



Tabela nr 35 – Zmiana wartości innych długoterminowych świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku</b>				
Stan na początek okresu	-	86	-	86
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	57	-	57
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	-	-	-
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wyplacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
<b>Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2018 roku</b>	<b>-</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>142</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku</b>				
Stan na początek okresu	-	69	-	69
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	16	-	16
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	-	-	-
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wyplacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
<b>Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2017 roku</b>	<b>-</b>	<b>86</b>	<b>-</b>	<b>86</b>

## 1.21. Pozostałe rezerwy

Tabela nr 36 – Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-	-	-
Rezerwy na straty z umów budowlanych	-	-	-	-
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	-	-	7 594	-
<b>Pozostałe rezerwy razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 594</b>	<b>-</b>

Rezerwa w pozycji inne rezerwy została opisana szczegółowo pod tabelą nr 46 w pkt.1.27.





Tabela nr 37 – Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku</b>					
Stan na początek okresu	-	-	-	-	-
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	-	-	-
Zwiększenie rezerw ujęte bieżącym podatku dochodowym	-	-	-	7 594	7 594
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	-	-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2018 roku	--	-	-	7 594	7 594
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku</b>					
Stan na początek okresu	-	-	-	24	24
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	-	19	19
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(43)	(43)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku	--	-	-	-	-

## 1.22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Tabela nr 38 – Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	-	-
Inne zobowiązania finansowe	104	104
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	104	104







Tabela nr 39 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
<b>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 253	935
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	29	22 050
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>1 282</b>	<b>22 986</b>
<b>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</b>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 396	1 756
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	-	-
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>2 396</b>	<b>1 756</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>3 678</b>	<b>24 741</b>

### 1.23. Rozliczenia międzyokresowe

Tabela nr 40 – Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Rozliczenia międzyokresowe czynne</b>				
Czynsze najmu	-	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	184	175	-	-
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>184</b>	<b>175</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Rozliczenia międzyokresowe bierne</b>				
Dotacje otrzymane	-	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	504	19	-	477
Inne rozliczenia	-	-	-	-
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>504</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>477</b>

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w rozliczeniach międzyokresowych po stronie Aktywów wykazano m. in. koszty polis ubezpieczeniowych, rocznych kosztów reklam na tramwaju, usługi marketingowej i kosztów targów na kwotę 184 tys. PLN. W rozliczeniach międzyokresowych po stronie pasywów wykazano przychody z tytułu umowy zwolnienia z długu Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o.-SK w likwidacji.

### 1.24. Umowy o usługę budowlaną

Nie dotyczy





## 1.25. Przychody i koszty operacyjne

Tabela nr 41 – Koszty według rodzaju

	31.12.2018	31.12.2017
Amortyzacja	1 359	1 039
Świadczenia pracownicze	6 025	6 413
Zużycie materiałów i energii	363	362
Usługi obce	7 022	4 038
Podatki i opłaty	164	200
Koszty prac badawczych i rozwojowych nieujęte w wartościach niematerialnych	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	922	586
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>15 855</b>	<b>12 637</b>
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	-	18
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu</b>	<b>15 855</b>	<b>12 655</b>

Tabela nr 42 – Pozostałe przychody operacyjne

	31.12.2018	31.12.2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Zysk z okazjonalnego nabycia	-	-
Odwrocenie odpisów z tyt. utraty wartości ST i WNIP	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	-
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	-
Naliczone oraz otrzymane kary i odszkodowania	-	-
Dotacje otrzymane	-	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	58
Inne przychody operacyjne	179	5 379
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>179</b>	<b>5 437</b>

Tabela nr 43 – Pozostałe koszty operacyjne

	31.12.2018	31.12.2017
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	73	119
Odpisy aktualizujące wartość należności	43	3
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
Utworzenie rezerw	-	-
Zapłacone kary i odszkodowania	-	-
Koszty ulepszeń i remontów Nieruchomości Inwestycyjnych	-	-
Zapłata z tytułu solidarnej odpowiedzialności wobec podwykonawców	-	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-
Utworzenie rezerw	-	-
Inne koszty operacyjne	238	5 386
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>354</b>	<b>5 508</b>





Różnica między 2017 a 2018 okiem na pozycjach: Inne przychody operacyjne i inne koszty operacyjne, ma związek ze zmianą modelu zarządzania budżetem marketingowym. W 2017 roku koszty marketingu zarządzane były centralnie przez Archicom SA i redystrybuowane na spółki celowe, natomiast w 2018 roku koszty marketingowe w znacznej mierze ponoszone były bezpośrednio przez spółki celowe.

## 1.26. Przychody i koszty finansowe

**Tabela nr 44 – Przychody finansowe**

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	139	324
Pożyczki i należności	23 024	19 180
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	23 163	19 504
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	-	-
Instrumenty pochodne handlowe	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	-
Pożyczki i należności	62	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	67	-
Zyski z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	-	-
Dywidendy od jednostek zależnych	17 914	83 192
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	-	122
Odsetki od aktywów finansowych objętych odpisem aktualizującym	-	-
Inne przychody finansowe	952	532
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>42 095</b>	<b>103 350</b>

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





Tabela nr 45 – Koszty finansowe

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2017
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
Pożyczki	4 755	7 519
Dłużne papiery wartościowe	7 608	5 483
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	985	648
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	13 348	13 650
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	-	-
Instrumenty pochodne handlowe	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	-
Zyski (straty) (-/+ ) z tytułu różnic kursowych:	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	112
Pożyczki i należności	-	27
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
Zyski (straty) (-/+ ) z tytułu różnic kursowych	-	139
Straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	-	-
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	822	-
Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	16 350
Inne koszty finansowe	1 168	755
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>15 338</b>	<b>30 895</b>

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Spółkę jako pozostałe koszty operacyjne.

## 1.27. Podatek dochodowy

Tabela nr 46 – Podatek dochodowy

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
<b>Podatek bieżący</b>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	1 430	4 793
Rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami	7 594	-
<b>Podatek bieżący razem</b>	<b>9 024</b>	<b>4 793</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	2 164	2 790
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
<b>Podatek odroczony razem</b>	<b>2 164</b>	<b>2 790</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>11 188</b>	<b>7 583</b>





W marcu 2019 roku spółka Archicom S.A. (dalej: Spółka) otrzymała protokół z badania ksiąg podatkowych sporządzony w związku z prowadzonym przez dolnośląski Urząd Celno-Skarbowy (UCS) we Wrocławiu postępowaniem kontrolnym w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2013r. Z protokołu wynika m.in. iż zdaniem UCS Spółka zawyżyła koszty uzyskania przychodów z tytułu odsetek od obligacji oraz ujęła jako koszt uzyskania przychodów odsetki od pożyczek udzielonych w warunkach niedostatecznej kapitalizacji. Spółka nie zgadza się z ustaleniami organu i złożyła zastrzeżenia do ustaleń zawartych w protokole, natomiast kierując się zasadą ostrożności Zarząd Spółki podjął decyzję o zawiązaniu rezerwy na poczet dodatkowego zobowiązania. Biorąc pod uwagę fakt, że postępowanie nie zostało jeszcze zakończone oraz potencjalny czas trwania ewentualnego postępowania odwoławczego przed kolejnymi instancjami Zarząd zdecydował o zaklasyfikowaniu rezerwy jako długoterminowej. Zaprezentowana wartość 7 594 tys. Złotych stanowi wycenę zobowiązania na dzień bilansowy, czyli sumę zobowiązania podatkowego w wysokości 5.735 tys Złotych oraz naliczonych na dzień bilansowy odsetek w wysokości 1.859 tys. Złotych.

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

**Tabela nr 47 – Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku przed opodatkowaniem z ujętym podatkiem dochodowym**

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>30 272</b>	<b>64 837</b>
Stawka podatku stosowana przez spółkę dominującą	19%	19%
Podatek dochodowy według stawki krajowej Spółki dominującej	5 752	12 319
<b>Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy</b>	<b>5 752</b>	<b>12 319</b>
<b>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu</b>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	1 336	7 767
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(2 291)	(17 356)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	(1 203)	4 853
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	-	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	-	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	7 594	-
<b>Uzgodnienia podatku razem</b>	<b>5 436</b>	<b>(4 736)</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>11 188</b>	<b>7 583</b>
<b>Zastosowana stawka podatkowa</b>	<b>36,96%</b>	<b>11,70%</b>



## 1.28. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Tabela nr 48 – Zysk na jedną akcję

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 636 113	23 678 820
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	205 908
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 636 113	23 884 728
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	19 083 697	57 253 643
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,74	2,42
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,74	2,40
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	19 083 697	57 253 643
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,74	2,42
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,74	2,40

### Dywidendy

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

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





## 1.29. Przepływy pieniężne

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

Tabela nr 49 – Korekty w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	256	256
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	1 103	783
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	43	(58)
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	73	197
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	11 785
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(66)	30
Koszty odsetek	13 340	13 400
Przychody z odsetek i dywidend	(40 915)	(102 372)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	(1 988)	1 158
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Inne korekty	-	-
<b>Korekty razem</b>	<b>(28 153)</b>	<b>(74 821)</b>
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	20 317	24 170
Zmiana stanu zobowiązań	(21 028)	(381)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	159	22
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>(552)</b>	<b>23 811</b>

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

Tabela nr 50 – Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	3 424	19 716
<b>Korekty:</b>		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	(2)	3
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)	-	-
Inne	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF</b>	<b>3 423</b>	<b>19 719</b>







### 1.30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

---

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

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

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

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

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

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin kluczowego personelu kierowniczego:

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

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

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

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

#### **Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym**

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

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki przedstawiono w Tabeli nr 69.





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

## Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

**Tabela nr 51 – Transakcje z jednostkami powiązаныmi oraz z pozostałymi podmiotami powiązаныmi - sprzedaż**

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Sprzedaż do:</b>				
Jednostki dominującej	3	7	2	2
Jednostki zależnej	20 389	21 857	13 124	10 214
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	7	-	1	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	148	148	93	100
<b>Razem</b>	<b>20 547</b>	<b>22 012</b>	<b>13 220</b>	<b>10 316</b>

W okresie od 01.01. do 31.12.2018 roku Spółka dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych na kwotę 20.547 tyś PLN (01.01. do 31.12.2017: 22.012 tyś PLN). Saldo należności z tego tytułu wynosiło na 31.12.2017 rok 10.220 tyś PLN (31.12.2016 rok 15.339 tyś PLN).

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

**Tabela nr 52 – Transakcje z jednostkami powiązаныmi oraz z pozostałymi podmiotami powiązаныmi - zakup**

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Zakup od:</b>				
Jednostki dominującej *	2 176	-	387	-
Jednostki zależnej	2 425	1 489	721	169
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	1	35	90	11
Pozostałych podmiotów powiązanych	646	338	21	36
<b>Razem</b>	<b>5 248</b>	<b>1 862</b>	<b>1 219</b>	<b>216</b>

W okresie od 01.01. do 31.12.2018 roku Spółka dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych oraz kluczowego personelu kierowniczego na kwotę 5.248 tyś PLN (01.01. do 31.12.2017: 1.862 tyś PLN). Saldo zobowiązań z tego tytułu wynosiło na 31.12.2018 1.219 tyś PLN (31.12.2017 rok 216 tyś PLN).

**Tabela nr 53 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone**

Wyszczególnienie	31.12.2018		od 01.01 do 31.12.2018	31.12.2017		od 01.01 do 31.12.2017
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostce zależnej	71 300	445 262	23 001	160 625	464 086	19 180
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>71 300</b>	<b>445 262</b>	<b>23 001</b>	<b>160 625</b>	<b>464 086</b>	<b>19 180</b>





**Tabela nr 54 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane**

Wyszczególnienie	31.12.2018		od 01.01 do 31.12.2018	31.12.2017		od 01.01 do 31.12.2017
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	-	-	-	29 010	-	436
Jednostki zależnej	32 500	121 606	4 755	28 940	100 798	6 976
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	7 071	-	(14)
<b>Razem</b>	<b>32 500</b>	<b>121 606</b>	<b>4 755</b>	<b>65 021</b>	<b>100 798</b>	<b>7 398</b>

**Tabela nr 55 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – przychody z działalności finansowej (z wyłączeniem pożyczek)**

Wyszczególnienie	Przychody		Należności	
	od 01.01 do	od 01.01 do	31.12.2018	31.12.2017
	31.12.2018	31.12.2017		
Przychody od: / Należności od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	17 914	83 711	14 962	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>17 914</b>	<b>83 711</b>	<b>14 962</b>	<b>-</b>

**Tabela nr 56 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – koszty z działalności finansowej (z wyłączeniem pożyczek)**

Wyszczególnienie	Koszty		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Koszty z: / Zobowiązania wobec:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	407	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>407</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



### 1.31. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Tabela nr 57 – Zestawienie zobowiązań warunkowych

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

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

### 1.32. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

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

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

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

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

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

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

### 1.33. Ryzyko rynkowe

#### Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Spółki na ryzyko walutowe wynika głównie z umowy pożyczki udzielonej w EUR (szczegółowo opisana w nocie 9.2). Aktywa oraz zobowiązania finansowe Spółki, inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:





**Tabela nr 58 – Zestawienie aktywów oraz zobowiązań w walutach obcych**

Wyszczególnienie	Wartość wyrażona w walucie:			Wartość po przeliczeniu
	EUR	USD	GBP	
Stan na 31.12.2018				
Aktywa finansowe (+):	-	-	-	-
Pożyczki	524	-	-	2 253
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36	-	-	154
Zobowiązania finansowe (-):	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-
Leasing finansowy	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-
<b>Ekspozycja na ryzyko walutowe razem</b>	<b>560</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 407</b>
Stan na 31.12.2017	-	-	-	-
Aktywa finansowe (+):	-	-	-	-
Pożyczki	508	-	-	2 119
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36	-	-	151
Zobowiązania finansowe (-):	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-
Leasing finansowy	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-
<b>Ekspozycja na ryzyko walutowe razem</b>	<b>544</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 270</b>

**Tabela nr 59 – Ekspozycja na ryzyko wahań kursu walutowego**

Wyszczególnienie	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:			Wpływ na pozostałe dochody całkowite:		
		EUR	USD	razem	EUR	USD	razem
Stan na 31.12.2018							
Wzrost kursu walutowego	10%	241	-	241	-	-	-
Spadek kursu walutowego	-10%	(241)	-	(241)	-	-	-
Stan na 31.12.2017							
Wzrost kursu walutowego	10%	227	-	227	-	-	-
Spadek kursu walutowego	-10%	(227)	-	(227)	-	-	-

### Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

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

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





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

**Tabela nr 60 – Ekspozycja na ryzyko wahań stopy procentowej**

Wyszczególnienie	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Wzrost stopy procentowej	1%	1 222	5 002	-	-
Spadek stopy procentowej	-1%	(1 222)	(5 022)	-	-

## Ryzyko kredytowe

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

**Tabela nr 61 – Ekspozycja na ryzyko kredytowe**

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
Pożyczki	445 262	464 086
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	28 309	10 518
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Papiery dłużne	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 424	19 716
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	106 725	85 862
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem</b>	<b>583 720</b>	<b>527 531</b>

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

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

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



**Tabela nr 62 – Ekspozycja na ryzyko kredytowe pod kątem zalegania oraz struktury wiekowej**

Wyszczególnienie	31.12.2018		31.12.2017	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	12 803	487	9 935	425
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług netto	12 803	487	9 935	425
Pozostałe należności finansowe	15 019	49	157	3
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	(49)	-	(3)
Pozostałe należności finansowe netto	-	-	157	-
Należności finansowe	27 822	487	10 092	426

**Tabela nr 63 – Zestawienie zaległych należności finansowych wg terminu przeterminowania**

Wyszczególnienie	31.12.2018		31.12.2017	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	116	-	186	-
od 1 do 6 miesięcy	372	-	240	-
od 6 do 12 miesięcy	-	-	-	-
powyżej roku	-	-	-	-
Zaległe należności finansowe	487	-	426	-

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

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

## Ryzyko płynności

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

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



Tabela nr 64 – Terminy wymagalności zobowiązań finansowych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2018						
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	37 623	83 983	-	121 606
Dłużne papiery wartościowe	376	48 522	68 244	50 285	-	167 427
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	376	48 522	105 867	134 268	-	289 033
Stan na 31.12.2017						
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	100 798	-	-	100 798
Dłużne papiery wartościowe	-	7 883	135 104	-	-	142 987
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	-	7 883	235 901	-	-	243 784

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

### 1.34. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

Spółka nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.





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

**Tabela nr 65 – Kalkulacja wskaźnika długu do EBITDA**

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
<b>Kapitał:</b>		
Kapitał własny	545 252	564 697
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	545 252	564 697
<b>Źródła finansowania ogółem:</b>		
Kapitał własny	545 252	564 697
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	289 033	243 784
Leasing finansowy	-	-
<b>Źródła finansowania ogółem</b>	834 285	808 481
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,65	0,70
EBITDA	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 515	(7 619)
Amortyzacja	1 359	1 039
EBITDA	4 873	(6 580)
<b>Dług:</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	289 033	243 784
Leasing finansowy	-	-
Dług	289 033	243 784
<b>Wskaźnik długu do EBITDA</b>	59,31	(37,05)

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

### 1.35. Zdarzenia po dniu bilansowym

W ocenie Zarządu Archicom S.A. od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano dane finansowe (tj. 31 grudnia 2018 roku), nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Emitenta.

### 1.36. Pozostałe informacje

#### Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2018: 4,300 PLN/EUR, 31.12.2017 4,1709 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, : 01.01 – 31.12.2018: 4,2669 PLN/EUR, 01.01 – 31.12.2017 4,2447 PLN/EUR,



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

**Tabela nr 66 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR**

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
	tys. PLN		tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	19 545	16 891	4 581	3 979
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 515	(7 619)	824	(1 795)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 272	64 837	7 095	15 275
Zysk (strata) netto	19 084	57 254	4 473	13 488
Zysk na akcję (PLN / EUR)	0,74	2,42	0,17	0,57
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	0,74	2,40	0,17	0,57
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>4,2669</b>	<b>4,2447</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(24)	2 737	(6)	645
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 682)	(59 234)	(2 972)	(13 955)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 588)	73 892	(841)	17 408
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(16 294)	17 395	(3 819)	4 098
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>4,2669</b>	<b>4,2447</b>
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	859 355	844 386	199 850	202 447
Zobowiązania długoterminowe	259 210	245 208	60 281	58 790
Zobowiązania krótkoterminowe	54 895	34 479	12 766	8 267
Kapitał własny	545 250	564 697	126 802	135 390
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	-	-
<b>Kurs PLN / EUR na koniec okresu</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>4,3000</b>	<b>4,1709</b>

## Struktura właścicielska

**Tabela nr 67 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego według stanu na 31.12.2018**

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





Tabela nr 68 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego według stanu na 31.12.2017

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

## Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki

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

Tabela nr 69 – Wynagrodzenia Członków Zarządu

	W spółce dominującej		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
okres od 01.01 do 31.12.2018			
Krzysztof Andrulewicz	388	-	388
Dorota Jarodzka-Śródka	120	-	120
Kazimierz Śródka	49	-	49
Rafał Jarodski	120	-	120
Krzysztof Suskiewicz	77	-	77
Tomasz Sujak	120	-	120
Paweł Ruszczak	120	-	120
Razem	994	-	994
okres od 01.01 do 31.12.2017			
Dorota Jarodzka-Śródka	120	-	120
Kazimierz Śródka	120	-	120
Rafał Jarodski	120	11	131
Tomasz Sujak	120	24	144
Paweł Ruszczak	120	-	120
Razem	600	35	635

Dodatkowo, w związku z rozliczeniem programu płatności akcjami za lata 2016-2017 opisanego w nocie 1.19, Członkowie Zarządu Tomasz Sujak oraz Paweł Ruszczak w roku 2018 objęli po 46 000 akcji emitenta o wartości nominalnej 460 000 złotych.. Cena przekazania 1 akcji wynosiła 0,01 złotych.

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





## Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki

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

Tabela nr 70 – Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej

	W spółce dominującej		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
okres od 01.01 do 31.12.2018			
Artur Olender	48	-	48
Kazimierz Śródka	7	-	7
Konrad Płochocki	41	-	41
Jędrzej Śródka	12	-	12
Tadeusz Nawracaj	12	-	12
Marek Gabrielski	53	-	53
Razem	173	-	173
okres od 01.01 do 31.12.2017			
Artur Olender	43	-	43
Konrad Płochocki	32	-	32
Jędrzej Śródka	14	-	14
Tadeusz Nawracaj	14	-	14
Marek Gabrielski	39	-	39
Razem	142	-	142

## Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

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

Tabela nr 71 – Wynagrodzenia podmiotu badającego sprawozdania finansowe

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	69	69
Przegląd sprawozdań finansowych	38	60
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	70
<b>Razem</b>	<b>107</b>	<b>198</b>





## Zatrudnienie

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

**Tabela nr 72 – Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe**

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Pracownicy umysłowi	42	39
Pracownicy fizyczni	-	-
<b>Razem</b>	<b>42</b>	<b>39</b>

**Tabela nr 73 – Rotacja pracowników**

	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
łączna liczba pracowników przyjętych (+)	9	12
łączna liczba pracowników zwolnionych (-)	(9)	(4)
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>8</b>



### 1.37. Zatwierdzenie do publikacji

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

#### Podpisy wszystkich członków Zarządu

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

#### Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie sprawozdania finansowego

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
08.04.2019	Dorota Stahl		

