



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO 31 GRUDNIA 2017 ROKU

2017

SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	7
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (PLN)	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (CD.)	10
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	11
DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
Informacje ogólne	13
Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	19
1. Segmenty operacyjne	37
2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	39
3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	40
4. Wartość firmy	41
5. Wartości niematerialne	42
6. Rzeczowe aktywa trwałe	44
7. Aktywa w leasingu	45
8. Nieruchomości inwestycyjne	46
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe	49
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody	59
11. Zapasy	62
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	63
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	66
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	66
15. Kapitał własny	66
16. Świadczenia pracownicze	71
17. Pozostałe rezerwy	72
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	73
19. Rozliczenia międzyokresowe	74
20. Umowy o usługę budowlaną	74
21. Przychody i koszty operacyjne	74
22. Przychody i koszty finansowe	76
23. Podatek dochodowy	78
24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	78
25. Przepływy pieniężne	79
26. Transakcje z podmiotami powiązanymi	80
27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	83
28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	84
29. Zarządzanie kapitałem	89
30. Zdarzenia po dniu bilansowym	89
31. Pozostałe informacje	90
32. Zatwierdzenie do publikacji	94

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	tabela	SSF	SSF
		31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	-	0	0
Wartości niematerialne	5	2 207	1 039
Rzeczowe aktywa trwałe	6	15 955	13 293
Nieruchomości inwestycyjne	8	150 407	146 574
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	0	0
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	0	0
Należności i pożyczki	9, 12	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	-	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	174	231
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	17 601	22 469
Aktywa trwałe		186 344	183 606
Aktywa obrotowe			
Zapasy	11	670 686	417 481
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9, 12	42 730	39 169
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	205	324
Pożyczki	9	334	4
Pochodne instrumenty finansowe	-	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	1 606	1 306
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9, 13, 25	130 022	72 824
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	0	0
Aktywa obrotowe		845 584	531 108
Aktywa razem		1 031 928	714 714

PASYWA	tabela	SSF	SSF
		31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	15	256 059	232 781
Akcje własne (-)		(352)	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		134 500	122 415
Pozostałe kapitały	15	(119 710)	(125 081)
Zyski zatrzymane:		176 538	144 563
- zysk (strata) z lat ubiegłych		125 442	116 556
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		56 471	37 318
- odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		(5 375)	(9 311)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		447 036	374 679
Udziały niedające kontroli		26 650	0
Kapitał własny		473 685	374 679

Zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	184 226	112 211
Leasing finansowy	-	159	0
Pochodne instrumenty finansowe	9	579	1 186
Pozostałe zobowiązania	9, 18	20 977	11 979
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	3 480	2 102
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	532	315
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	1 243	657
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0	0
Zobowiązania długoterminowe		211 198	128 450
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	9, 18	328 505	196 739
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 156	7 360
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	11 666	3 630
Leasing finansowy	-	149	0
Pochodne instrumenty finansowe	9	63	0
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	3 650	2 084
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17	1 856	1 766
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	1	6
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		347 045	211 586
Zobowiązania razem		558 243	340 035
Pasywa razem		1 031 928	714 714

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	nota	SSF 31.12.2017	SSF 31.12.2016
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	1	330 285	282 267
Przychody ze sprzedaży produktów		320 995	267 914
Przychody ze sprzedaży usług		9 086	14 237
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		204	116
Koszt własny sprzedaży		239 833	203 796
Koszt sprzedanych produktów		234 116	195 718
Koszt sprzedanych usług		5 313	7 823
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		404	255
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		90 452	78 471
Koszty sprzedaży		11 357	8 667
Koszty ogólnego zarządu		27 435	17 816
Pozostałe przychody operacyjne	21	22 731	4 163
Pozostałe koszty operacyjne	21	6 632	10 614
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)		(2 154)	(969)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		75	160
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		65 680	44 728
Przychody finansowe	22	5 938	1 210
Koszty finansowe	22	4 449	2 495
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		67 169	43 443
Podatek dochodowy	23	9 888	6 131
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		57 282	37 312
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		57 282	37 312
Zysk (strata) netto przypadający:		0	0
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		56 471	37 318
- podmiotom niekontrolującym		811	(7)

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

Wyszczególnienie	SSF	SSF
	31.12.2017	31.12.2016
	PLN / akcję	PLN / akcję
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	2,39	1,7
- rozwodniony	2,37	1,7
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	2,39	1,7
- rozwodniony	2,37	1,7

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	SSF	SSF
	31.12.2017	31.12.2016
Zysk (strata) netto	57 282	37 312
<i>Pozostałe całkowite dochody</i>		
<i>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</i>		
Przeszacowanie środków trwałych	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	0	0
<i>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</i>		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	0	0
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	0	0
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	0	0
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	2 968	(1 700)
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	450	536
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	0	0
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	0	0
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	0	0
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	649	(221)
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	2 768	(943)
Całkowite dochody	60 050	36 369
<i>Całkowite dochody przypadające:</i>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	59 239	36 376
- podmiotom niekontrolującym	811	(7)

SKONSOLIDOWANE 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		
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	232 781	0	122 415	(125 081)	144 563	374 679	0	374 679
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2017 roku</i>								
Emisja akcji	23 278	0	12 085	0	0	35 363	0	35 363
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	0	(352)	0	0	0	(352)	0	(352)
Wycena opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	2 107	0	2 107	0	2 107
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	0	0	0	0	0	0	25 838	25 838
Dywidendy	0	0	0	0	(24 000)	(24 000)	0	(24 000)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	496	(496)	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	23 278	(352)	12 085	2 603	(24 496)	13 119	25 838	38 957
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku	0	0	0	0	56 471	56 471	811	57 282
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku	0	0	0	2 768	0	2 768	0	2 768
Razem całkowite dochody	0	0	0	2 768	56 471	59 239	811	60 050
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na dzień 31.12.2017 roku	256 059	(352)	134 500	(119 710)	176 538	447 036	26 650	473 685

SKONSOLIDOWANE 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		
Saldo na dzień 01.01.2016 roku	186 225	0	100 315	(124 592)	128 352	290 301	68	290 368
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	46 556	0	22 100	0	0	68 656	0	68 656
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	0	0	0	0	0	0	0	0
Wycena opcji (program płatności akcjami)				396		396		396
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	0	0	0	35	870	905	(61)	844
Dywidendy	0	0	0	0	(21 978)	(21 978)	0	(21 978)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	46 556	0	22 100	432	(21 108)	47 980	(61)	47 919
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku	0	0	0	0	37 318	37 318	(7)	37 312
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku	0	0	0	(920)	0	(920)	0	(920)
Razem całkowite dochody	0	0	0	(920)	37 318	36 398	(7)	36 391
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na dzień 31.12.2016 roku	232 781	0	122 415	(125 081)	144 563	374 679	0	374 679

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	SSF 31.12.2017	SSF 31.12.2016
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	67 169	43 443
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 378	915
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	206	57
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	2 147	969
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	2 968	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	450	536
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	44	(27)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	(4 558)	(160)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	320	337
Koszty odsetek	1 912	1 001
Przychody z odsetek i dywidend	(1 179)	(373)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	2 023	396
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	0	0
Inne korekty	*(20 422)	1 551
Korekty razem	(14 712)	5 202
Zmiana stanu zapasów	(72 843)	(74 728)
Zmiana stanu należności	(1 233)	(28 527)
Zmiana stanu zobowiązań	32 943	37 860
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	839	(731)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	0	0
Zmiany w kapitale obrotowym	(40 294)	(66 126)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	(450)	0
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	0	0
Zapłacony podatek dochodowy	(12 648)	(130)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(934)	(17 611)
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(1 423)	(935)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	99
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 054)	(1 002)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	274
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(13 022)	(33 349)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	8 194	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(25 997)	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	198	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	674	9 575
Pożyczki udzielone	(1 002)	(9 500)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	9 000	0
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	0	0
Otrzymane odsetki	90	233

Otrzymane dywidendy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(24 342)	(34 605)
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	71 129
Nabycie akcji własnych	(352)	0
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	0	741
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	89 345	56 500
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(4 995)	(9 712)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	**67 430	80 461
Splaty kredytów i pożyczek	(39 249)	(85 174)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(111)	0
Odsetki zapłacone	(5 596)	(3 017)
Dywidendy wypłacone	(24 000)	(21 416)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	82 473	89 512
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	57 197	37 295
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	72 824	35 565
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(67)	36
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	129 955	72 861

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

**Wpływ z tytułu zaciągniętej pożyczki: ujęte są pożyczki w wysokości 36 081 tys. zł, (od DKR Invest S.A. i DKR Investment Sp. z o.o.), które zostały rozliczone z zobowiązaniem z tytułu zapłaty za nową emisję akcji serii F

DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce dominującej

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

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

b) Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego tj. na dzień 05 kwietnia 2018 roku wchodzi:

Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Rafał Jarodźki – Wiceprezes Zarządu

Kazimierz Śródka – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Paweł Ruszczyk – Członek Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego tj. na dzień 05 kwietnia 2018 roku wchodzi:

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.

Dnia 10 stycznia 2017 r. w miejsce Grzegorza Zawady do Rady Nadzorczej powołany został Marek Gabryjelski.

W dniu 21 lutego 2017 r. Rada Nadzorcza wyłoniła ze swego składu I i II Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

c) Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

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

d) Informacje o Grupie Kapitałowej

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

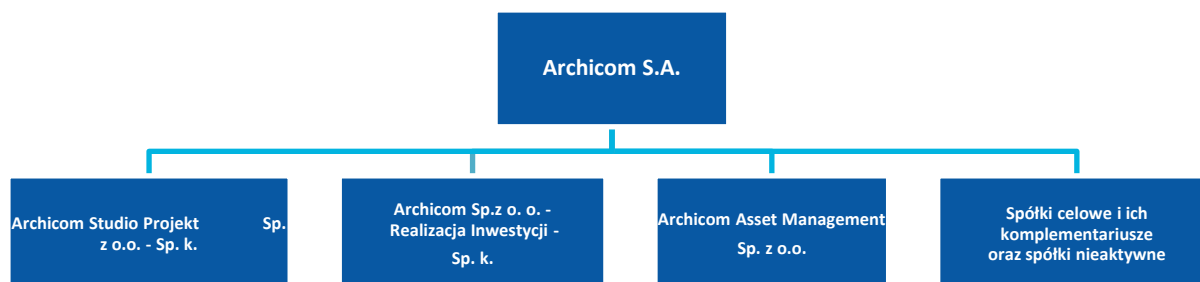
Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. Sp. K. – przygotowanie inwestycji i projektowanie

Archicom Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji Sp. K. – generalne wykonawstwo i obsługa posprzedażowa

Archicom Asset Management Sp. z o.o. – księgowość, finanse, obsługa prawna

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

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



W skład Grupy Kapitałowej Archicom S.A. na dzień 31.12.2017 roku wchodziła Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym	Uwagi
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,8% bezpośrednio; 99,2% 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 sp. z o.o. – Stabłowice – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000652629	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom sp. z o.o. – Jagodno 5 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000510515	89,86% bezpośrednio; 10,14% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 502.719 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 451.719 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Bartoszewice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszewice sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000272968	98,52% bezpośrednio; 1,48% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 472.448 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 465.448 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 6.000 zł).
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% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 2 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000523824	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 3 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000536892	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000538826	90% bezpośrednio; 10% 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% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 6 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000610131	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 7 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000612227	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.003.725 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.002.725 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 8 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000622800	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).

Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 9 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000621760	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k. (dawniej: Projekt 16 sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000652493	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641335	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 12 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000698558	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 14 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000702821	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000641047	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 2 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000645549	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – JN 3 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000640928	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k. (dawniej: Archicom Hallera 2 sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000646590	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 551.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 500.000 zł), Archicom Holding sp. z o.o. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Holding 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% bezpośrednio; 1% 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% bezpośrednio; 1% 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 sp. z o.o. sp. k.	Wrocław	KRS: 0000514734	99,66% bezpośrednio; 0,34% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 295.174 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 294.174 zł).
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 2 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000528526	95,93% bezpośrednio 4,07% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 1.253.370 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.202.370 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000539926	99,8% bezpośrednio; 0,2% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 500.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 499.000 zł).
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 sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000286853	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 4.790.230 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 4.780.230 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
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 sp. z o.o. sp. k.	Wrocław	KRS: 0000514162	98,76% bezpośrednio; 1,24% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 883.860 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 872.860 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 10.000 zł).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	27% bezpośrednio; 73% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (27%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 1 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000310752	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
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 sp. z o.o. – Kamieńskiego sp. k.	Wrocław	KRS: 0000533348	85,93% bezpośrednio; 14,07% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 362.584 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 311.584 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
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	0,1% bezpośrednio;	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).

			99,9% pośrednio	
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. (dawniej: Projekt 16 sp. z o.o.) (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. (dawniej: Projekt 16 sp. z o.o.) (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: 300.000 zł. Udziałowcy: Archicom Residential sp. z o.o. – S.K.A. (100%).
Archicom sp. z o.o. RW sp. k.	Wrocław	KRS: 0000572381	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
mLocum S.A. (w dniu 3 stycznia 2018 roku Spółka zmieniła nazwę na Archicom Polska SA)	Łódź	KRS: 0000291818	51% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (51%), pozostali (49%).

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

e) Zatwierdzenie do publikacji

f) Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres roczny zakończony 31 grudnia 2017 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 05 kwietnia 2018.

Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

a) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku.

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

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

b) Zmiany standardów lub interpretacji

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2017 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2017 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

Zmiana MSR 12 „Podatek dochodowy”

Rada MSR uszczegółowiła zasady:

- ujmowania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w przypadku poniesienia przez jednostkę niezrealizowanych strat,
- kalkulacji przyszłych zysków podatkowych koniecznych, by ująć aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Zmiana standardu nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Zmiana MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”

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

Grupa ujawniła informacje wymagane przez zmieniony standard w notach objaśniających do sprawozdania z przepływów pieniężnych.

 **Zmiany MSSF 12 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”:** doprecyzowano, że ujawnienia dotyczące udziałów w innych jednostkach wymagane tym standardem obowiązują również wtedy, gdy udziały te są zaklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia zgodnie z MSSF 5. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, gdyż nie zakwalifikowała ona udziałów jako przeznaczone do zbycia.

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

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2017 roku:

Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

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

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

Grupa dokonała analizy wpływu nowego standardu na jej sprawozdanie finansowe.

Do tej pory Grupa posiadała wyłącznie aktywa zakwalifikowane do kategorii „pożyczki i należności”. Zgodnie z nowym standardem wszystkie będą kwalifikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie.

Na sprawozdanie finansowe Grupy nie wpłyną istotnie zmiany sposobu szacowania strat z tytułu ryzyka kredytowego. Z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności, której 97% przychodów stanowi sprzedaż lokali mieszkaniowych za gotówkę, ryzyko kredytowe dotyczy należności z tytułu wynajmu powierzchni biurowej. Grupa na każdy dzień bilansowy szacuje ryzyko kredytowe dla tych należności w sposób indywidualny, tj. ryzyko kredytowe każdego z kontrahentów jest indywidualnie oceniane. W związku z tym w ocenie zarządu Grupy wdrożenie MSSF 9 w tym zakresie nie wpłynie istotnie na sprawozdania finansowe Grupy w przyszłości.

Grupa oceniła również, czy otwarte powiązania zabezpieczające spełniają zasady określone w nowym standardzie i uznała, że wprowadzenie MSSF 9 nie będzie miało istotnego wpływu na wycenę i prezentację instrumentów zabezpieczających w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy.

Nowy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Nowy standard zastąpi dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów. Nowy 5-stopniowy model uzależniać będzie ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii. Grupa dokonała analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe, która wskazuje na to, że z uwagi na specyfikę działalności Grupy wpływ MSSF 15 nie będzie mieć wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, tj:

- Identyfikacja i rozliczanie przychodów z różnych produktów i usług
- Spółki z Grupy nie zawierają umów, dla których wdrożenie MSSF 15 mogłoby wpłynąć na termin i kwoty rozpoznawanych przychodów.
- Kapitalizacja kosztów umownych
- MSSF 15 wprowadza 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. Potencjalny wpływ oszacowany został na 450 tysięcy złotych, co w ocenie Zarządu nie będzie mieć istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.
- Korekta przychodów o skutki zmiany wartości pieniądza w czasie
- Do momentu ujęcia przychodów ze sprzedaży mieszkań spółki z Grupy otrzymują od klientów zaliczki, które do dnia ujęcia przychodu prezentowane są jako zobowiązania. Zgodnie z zapisami MSSF 15 jednostka nie musi korygować przyrzeczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeżeli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok. Na 31 grudnia 2017 roku takie zobowiązania nie występowały w Grupie.
- Skutki zmian umowy. MSSF 15 podaje szczegółowe wytyczne dotyczące rozliczania modyfikacji umów metodą prospektywną (jako korekty przyszłych przychodów) lub retrospektywną (jako korekty w chwili wprowadzenia zmiany do umowy). Z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności spółki z Grupy nie zawierają umów, dla których wdrożenie MSSF 15 mogłoby istotnie wpłynąć na termin i kwoty rozpoznawanych przychodów w związku ze zmianą tych umów.

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

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

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

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

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

Wejście w życie tej zmiany zostało wstrzymane.

Nowy MSSF 16 „Leasing”

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

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

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

Grupa nie zakończyła jeszcze procesu określania wartości wpływu wdrożenia MSSF 16 na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jednakże mając na uwadze ilość aktywnych umów najmu i dzierżawy na 31 grudnia 2017 roku szacuje, że wdrożenie MSSF 16 nie będzie mieć istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy. Zarząd Grupa nie zdecydowała jeszcze, które z dostępnych przepisów przejściowych zastosuje. Planuje się korzystanie ze zwolnień dla umów krótkoterminowych i umów o niskiej wartości.

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

Zmiana MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”

Rada MSR uregulowała trzy kwestie:

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

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

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

Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”

W związku z wejściem w życie w 2019 roku nowego standardu dotyczącego instrumentów finansowych (MSSF 9) Rada MSR wprowadziła przejściowe (do czasu wejścia w życie nowego MSSF 17) zasady stosowania nowych zasad rachunkowości instrumentów w sprawozdaniach finansowych ubezpieczycieli. W przeciwnym wypadku ich wyniki byłyby narażone na sporą zmienność.

Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:

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

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

Zmiany obowiązują w momencie zastosowania MSSF 9.

 Zmiany MSSF 1 i MSR 28 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”. Poprawki do standardów obejmują:

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

Zmiany wejdą w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku.

 Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

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

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

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

Grupa oceniła, że zmiana standardu nie będzie mieć istotnego wpływ na jej sprawozdanie finansowe, ponieważ bardzo rzadko dokonuje zmiany przeznaczenia posiadanych gruntów. Mając na uwadze dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 grudnia 2017 roku zmiana ta nie wpłynęłaby na wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z sytuacji finansowej. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

 Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki”

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

Grupa oceniła, że nowa interpretacja nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe, gdyż nie przeprowadza istotnych transakcji, których zmiany dotyczą. Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

 Nowa KIMSF 23 „Uncertainty over Income Tax Treatments”

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jego interpretacja zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą

wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

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

Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

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

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

c) Zasady rachunkowości

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

Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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

Segmenty operacyjne

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

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

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

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

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

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

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

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

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

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

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

Połączenia jednostek gospodarczych

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

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 przejściem.

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

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

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

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

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

Połączenia pod wspólną kontrolą

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

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

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

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Wartość firmy

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

Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa w leasingu

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

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

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

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

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

- aktywa długoterminowe w pozycji „Należności i pożyczki” oraz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W tej kategorii Grupa ujmuje notowane obligacje 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 Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

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

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa stosuje określone zasady rachunkowości dla instrumentów pochodnych stanowiących zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń wymaga spełnienia przez Grupę warunków określonych w MSR 39 dotyczących udokumentowania polityki zabezpieczeń, prawdopodobieństwa wystąpienia transakcji zabezpieczanej oraz efektywności zabezpieczenia. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa wyznaczyła kontrakty zamiany stopy procentowej (IRS) oraz kredyt walutowy jako zabezpieczające przepływy pieniężne. Kontrakty IRS zostały zawarte przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w związku z kosztami finansowania przez bank według zmiennej stopy procentowej. Kredyt walutowy został wyznaczony przez Grupę w celu zarządzania ryzykiem walutowym w związku z prawnie wiążącymi transakcjami.

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

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

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

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

Zapasy

Zapasy w Grupie stanowią przede wszystkim:

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

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

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę, koszty usług zewnętrznych), koszty finansowania zewnętrznego (patrz podpunkt dotyczący kosztów finansowanie 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 wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej (patrz podpunkt dotyczący rzeczowych aktywów trwałych),
 - wycenę aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (patrz podpunkt dotyczący instrumentów finansowych),
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
 - różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych (patrz podpunkt dotyczący transakcji w walutach obcych),
 - udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

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

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

Płatności w formie akcji

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

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

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

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do 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,
- rezerwę na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa zalicza odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Odprawy emerytalne

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

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

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

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

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

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

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie nr 27.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, 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

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży

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

Sprzedaż towarów i produktów

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

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

Świadczenie usług

Usługi świadczone przez Grupę obejmują najem nieruchomości i usługi projektowe.

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

Odsetki i dywidendy

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

Koszty operacyjne

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

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

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

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

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

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

Rezerwy

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

Aktywa na podatek odroczony

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

d) Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości

W 2017 roku Grupa Kapitałowa dokonała zmiany zasad prezentacji transakcji zakupu i odsprzedaży usług bez marży (refakturowanie), które w ocenie Grupy powinny być prezentowane persaldem. Zmiana ta nie miała wpływu na wynik finansowy Grupy. Wpływ zmiany został zaprezentowany w tabeli poniżej.

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	od 01.01 do 31.12.2016		
	Przed	Korekty	Po
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	282 267	0	282 267
Przychody ze sprzedaży produktów	267 914	0	267 914
Przychody ze sprzedaży usług	14 237	0	14 237
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	116	0	116
Koszt własny sprzedaży	203 796	0	203 796
Koszt sprzedanych produktów	195 718	0	195 718
Koszt sprzedanych usług	7 823	0	7 823
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	255	0	255
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	78 471	0	78 471
Koszty sprzedaży	8 667	0	8 667
Koszty ogólnego zarządu	17 816	0	17 816
Pozostałe przychody operacyjne	6 079	-1 916	4 163
Pozostałe koszty operacyjne	12 530	-1 916	10 614
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	-969	0	-969
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	160		160
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	44 728	0	44 728

1. Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa dzieli działalność na następujące segmenty operacyjne:

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

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje o przychodach, wynik oraz istotnych pozycjach niepieniężnych.

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2017-31.12.2017	Działalność Deweloperska	Działalność Komercyjna	Działalność Pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	324 684	5 187	414	330 285
Przychody ze sprzedaży produktów	320 995	0	0	320 995
Przychody ze sprzedaży usług	3 485	5 187	414	9 086
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	204	0	0	204
Koszt własny sprzedaży	236 574	3 225	34	239 833
Koszt sprzedanych produktów	234 116	0	0	234 116
Koszt sprzedanych usług	2 054	3 225	34	5 313
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	404	0	0	404
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	88 110	1 962	379	90 452
Koszty sprzedaży	11 102	255	0	11 357
Koszty ogólnego zarządu	25 714	1 622	99	27 435
Pozostałe przychody operacyjne	22 699	32	0	22 731
Pozostałe koszty operacyjne	3 825	2 807	0	6 632
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	0	(2 154)	0	(2 154)

Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	74	1	0	75
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	70 242	(4 842)	281	65 680
Przychody finansowe	1 340	98	4 500	5 938
Koszty finansowe	3 041	1 408	0	4 449
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	68 541	(6 152)	4 781	67 169
Podatek dochodowy	11 200	(1 313)	0	9 888
Zysk (strata) netto z działalności	57 341	(4 840)	4 781	57 282

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 890 tys. zł a do działalności komercyjnej 694 tys. zł.

Segmenty operacyjne za okres 01.01.2016-31.12.2016	Działalność Deweloperska	Działalność Komercyjna	Działalność Pozostała	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	270 170	11 647	450	282 267
Przychody ze sprzedaży produktów	267 914	0	0	267 914
Przychody ze sprzedaży usług	2 140	11 647	450	14 237
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	116	0	0	116
Koszt własny sprzedaży	197 290	6 356	150	203 796
Koszt sprzedanych produktów	195 718	0	0	195 718
Koszt sprzedanych usług	1 318	6 356	150	7 823
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	255	0	0	255
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	72 879	5 291	300	78 471
Koszty sprzedaży	7 979	689	0	8 667
Koszty ogólnego zarządu	16 432	1 285	99	17 816
Pozostałe przychody operacyjne	4 022	66	74	4 163
Pozostałe koszty operacyjne	6 969	3 608	36	10 614
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)	0	(969)	0	(969)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	67	0	93	160
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	45 589	(1 193)	333	44 728
Przychody finansowe	1 101	109	0	1 210
Koszty finansowe	894	1 601	0	2 495
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	45 796	(2 685)	332	43 443
Podatek dochodowy	7 341	(1 198)	(12)	6 131
Zysk (strata) netto z działalności	38 454	(1 487)	345	37 312

Kwota amortyzacji przypisana do działalności deweloperskiej to 349 tys. zł a do działalności komercyjnej 650 tys. zł

Kliknij tutaj, aby wprowadzić tekst.

Kliknij tutaj, aby wprowadzić tekst.

2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

W dniu 31 lipca 2017 Spółka dominująca przejęła kontrolę nad mLocum S.A. z siedzibą w Łodzi, która prowadzi działalność w ramach segmentu operacyjnego działalność deweloperska. Spółka dominująca dokonała przejęcia w celu umocnienia pozycji Grupy, wejścia na nowe rynki (Kraków, Poznań, Łódź, Trójmiasto), zwiększenia banku gruntów. Transakcja nabycia została podzielona na etapy, w których prawna własność udziałów zostanie przeniesiona: w etapie I -51%; w etapie II-28,99%. Etap I został zrealizowany 31 lipca 2017. Realizacja etapu II jest pewna – umowa nie przewiduje możliwości wycofania się stron z jej realizacji. W okresie przejściowym między etapem I a etapem II Spółka dominująca sprawuje władzę nad nabytą spółką, może samodzielnie kierować jej działalnością operacyjną, praktycznie bez dodatkowych zgód pozostałych akcjonariuszy. Przewidziane w umowie transakcje, dla których wymagana jest zgoda co najmniej jednego z akcjonariuszy mniejszościowych mają charakter praw ochronnych dla tych akcjonariuszy. Tym samym Grupa ocenia, iż kontrolę nad pakietem 79,99% akcji mLocum S.A. - zgodnie z MSSF 10 – nabyła z dniem 31 lipca 2017.

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie ukończono procesu wyceny wartości godziwej przejętych aktywów oraz zobowiązań. Wartości te zostaną ustalone ostatecznie w ciągu 12 miesięcy od daty przejęcia. Ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartości prowizoryczne zidentyfikowanych aktywów oraz zobowiązań przejętej spółki przedstawiają się następująco:

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

Instrumenty kapitałowe przejmującego	0
Zobowiązania wobec poprzednich właścicieli	0
Zapłata warunkowa	0
Wartość godziwa inwestycji posiadanych przed przejęciem (nabycie kilkietapowe)	0
Inne	0
Koszty powiązane z przejęciem obciążające wynik przejmującego*	561

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

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

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

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

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

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie występują udziały w jednostkach stowarzyszonych.

Wykaz jednostek zależnych wraz ze stopniem kontroli przedstawiono w pkt. d informacji ogólnych.

W wymienionych poniżej spółkach zależnych występują udziały niedające kontroli istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Tabela zawiera podstawowe informacje finansowe o tych podmiotach:

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, W KTÓRYCH UDZIAŁY NIEDAJĄCE KONTROLI SĄ ISTOTNE	
	31.12.2017
Udziały niedające kontroli (% głosów)	20,01%
Udziały niedające kontroli (% udziałów własnościowych)	20,01%
	31.12.2017
Aktywa trwałe	5 687
Aktywa obrotowe	215 472
Aktywa razem	221 159
Zobowiązania długoterminowe	21 744
Zobowiązania krótkoterminowe	66 234

Zobowiązania razem	87 978
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	106 531
Udziały niedające kontroli	26 650
	od 01.08.2017 do 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	13 440
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 243
Zysk (strata) netto przypadający podmiotom niekontrolującym	811
Zysk (strata) netto	4 054
Pozostałe całkowite dochody przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	0
Pozostałe całkowite dochody przypadające podmiotom niekontrolującym	0
Pozostałe całkowite dochody	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	3 243
Całkowite dochody przypadające podmiotom niekontrolującym	811
Całkowite dochody	4 054
Dywidendy wypłacone podmiotom niekontrolującym	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	26 451
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	8 958
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	4 833
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	40 242

4. Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę obejmują patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania”.

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2017							
Wartość bilansowa brutto	0	1 000	499	0	0	1 530	3 029
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	-443	-379	0	0	0	-822
Wartość bilansowa netto	0	557	120	0	0	1 530	2 207
Stan na 31.12.2016							
Wartość bilansowa brutto	0	554	794	0	0	676	2 023
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	0	(332)	(652)	0	0	0	(984)
Wartość bilansowa netto	0	221	142	0	0	676	1 039

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	0	221	142	0	0	676	1 039
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	407	60	0	0	957	1 423
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-10	-6	0	0	0	-15
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	65	5	0	0	-103	-33
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja (-)	0	-126	-79	0	0	0	-206
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0	0	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	0	557	121	0	0	1 530	2 208
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	0	58	124	0	0	78	260
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	190	90	0	0	656	936
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	(15)	(27)	0	0	(58)	(99)

Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	0	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja (-)	0	(24)	(60)	0	0	0	(84)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0	0	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	13	14	0	0	0	27
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	0	221	142	0	0	676	1 039

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Koszt własny sprzedaży	0	0
Koszty ogólnego zarządu	206	84
Koszty sprzedaży	0	0
Inne	0	0
Amortyzacja wartości niematerialnych razem	206	84

6. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2017							
Wartość bilansowa brutto	4 913	14 528	2 772	1 274	1 349	65	24 902
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(553)	(5 094)	(1 798)	(706)	(795)	0	(8 947)
Wartość bilansowa netto	4 360	9 434	974	568	554	65	15 955
Stan na 31.12.2016							
Wartość bilansowa brutto	4 560	11 454	1 875	566	976	299	19 730
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(498)	(4 124)	(1 141)	(180)	(493)	0	(6 437)
Wartość bilansowa netto	4 062	7 329	734	385	483	299	13 293

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	4 062	7 329	734	384	483	300	13 293
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	85	673	57	199	39	1 054
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	-90	-121	-119	-85	-214	-629
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	353	2 834	-8	382	116	-60	3 616
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja (-)	-55	-725	-304	-136	-159	0	-1 378
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0	0	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	4 360	9 434	974	568	554	65	15 955
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	4 117	8 217	523	448	510	658	14 473
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	0	238	385	157	218	(29)	969
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	0	(497)	(183)	(205)	(139)	(152)	(1 176)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	0	0	87	0	16	(176)	(74)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	0	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja (-)	(55)	(628)	(93)	(17)	(122)	0	(915)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	0	0	0	0	0	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0	0	0	0

Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0	16	0	0	0	16
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	4 062	7 329	734	384	483	300	13 293

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Koszt własny sprzedaży	28	27
Koszty ogólnego zarządu	1 287	883
Koszty sprzedaży	59	0
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	0	0
Inne	5	5
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 378	915

Główną pozycją rzeczowych aktywów trwałych jest budynek biurowy Liskego 7 zlokalizowany we Wrocławiu – siedziba Grupy Archicom.

Na dzień 31.12.2017 wartość bilansowa budynku Liskego 7 wraz z gruntem to 11 150 tys. PLN. Aktywa te stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w notce nr 9.5.

7. Aktywa w leasingu

7.1. Leasing operacyjny

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca użytkuje rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umów leasingu operacyjnego. Wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu nieodwołalnego leasingu operacyjnego przedstawia się następująco:

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów nieodwołalnego leasingu operacyjnego:</i>		
Płatne w okresie do 1 roku	0	20
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	0	39
Płatne powyżej 5 lat	0	0
Razem	0	59

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Koszty opłat leasingu operacyjnego	(9)	1 283

8. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2017 wchodzi:

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

W skład nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2016 wchodzi:

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

Tabela nr 37

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL WARTOŚCI GODZIWEJ)

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Wartość bilansowa na początek okresu	146 574	102 921
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	1 756	0
Nabycie nieruchomości	0	33 342
Aktywowanie późniejszych nakładów	13 022	763
Sprzedaż spółki zależnej (-)	0	(1 107)
Zbycie nieruchomości (-)	(8 194)	0
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	(598)	11 625
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	(2 154)	(969)
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	150 407	146 574

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ WG POZIOMÓW WYCENY					
Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2017					
Archicom S.A.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska Wrocław Nieruchomość gruntowa -usługowa przeznaczona do sprzedaży (kompleks Olimpia Port)		4 035	0	4 035
Archicom Sp. z o.o.- Realizacja Inwestycji Sp.K.	nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie		0	1 544	1 544
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 5 SK	Nieruchomość przeznaczona pod budowę West City ul Traugutta Wrocław		48 298	0	48 298
Space Investment Strzegomska 2 Sp.z o.o. SK	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.1		11 933	0	11 933
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.-Otyńska Sp.K	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul. Otyńska		4 018	0	4 018
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o. Sp. K	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.2		7 599	0	7 599
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	nieruchomość komercyjna West Forum 1A, ul. Strzegomska, Wrocław		0	69 518	69 518
Archicom Polska SA	Nieruchomości mieszkalne		1 756		1 756
Altona Investments Sp.z o.o.	Nieruchomość inwestycyjna ul Jedności Narodowej Wrocław		1 706		1 706
Nieruchomości inwestycyjne razem			79 345	71 062	150 407
Identyfikator	Opis	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2016					
Archicom S.A.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska Wrocław		651	0	651
Archicom S.A.	Nieruchomość gruntowa -usługowa przeznaczona do sprzedaży (kompleks Olimpia Port)		11 541	0	11 541
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji Sp. K.	nieruchomość wraz z halą produkcyjno-magazynową w Gajkowie		0	1 548	1 548
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	nieruchomość komercyjna West Forum 1A, ul. Strzegomska, Wrocław		0	75 384	75 384
Archicom Marina 2 Sp. z o.o. SK	Nieruchomość inwestycyjna na Olimpi Port		0	559	559
Altona Investments Sp.z o.o.	nieruchomość inwestycyjna ul Jedności Narodowej Wrocław		1 706	0	1 706
Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o. Sp. k.	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.1		10 904	0	10 904
Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.-Otyńska Sp.K	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul. Otyńska		3 783	0	3 783
Space Investment Strzegomska 3K Sp. z o.o. Sp. K	nieruchomość przeznaczona pod kolejne etapy kompleksu West Forum, ul Strzegomska cz.2		7 466	0	7 466
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 5 Sp.k.	nieruchomość komercyjna City Forum, ul Traugutta Wrocław		33 032	0	33 032
Nieruchomości inwestycyjne razem			69 083	77 491	146 574

Poszczególne nieruchomości zostały wycenione następującymi metodami:

a) poziom 3 : nieruchomość Strzegomska Nowa Sp. z o.o.,

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

31.12.2017		
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	szacowana stawka za najem m2 biura	11,50 EUR/m2
	obciążenie	67,46% na datę zatwierdzenia sprawozdania 76,61%
	stopa dyskontowa	8,00%

b) poziom 2: nieruchomości Archicom S.A. , Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o. SKA, Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.-Otyńska Sp. K ,Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o. o. Sp. K , Archicom Sp. z o.o.-Realizacja Inwestycji Sp. K. ,Archicom Polska SA

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

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

Tabela nr 37 B

ZMIANA WARTOŚCI BILANSOWEJ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH Z POZIOMU 3

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Saldo na początek okresu	77 491	77 426
Zyski (straty) ujęte w:		
- wyniku finansowym	(6 640)	(1 614)
Zakup (+)	770	0
Zbycie lub przeniesienie do zapasów (-)	(559)	(428)
Przeniesienie do poziomu 3 (+)	0	2 105
Przeniesienie z poziomu 3 (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe z przeliczenia) (+/-)	0	0
Saldo na koniec okresu	71 062	77 491
Zysk (strata) ujęty w wyniku przypadający na nieruchomości pozostające w saldzie na dzień bilansowy.	(6 640)	(1 612)

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

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Przychody z czynszów	4 628	8 344
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	2 147	1 433
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	0	0
Bezpośrednie koszty operacyjne	2 147	1 433

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

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów nieodwołalnego leasingu operacyjnego:</i>		
Płatne w okresie do 1 roku	4 530	2 217
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	18 119	8 682
Płatne powyżej 5 lat	0	1 662
Razem	22 648	12 560

9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

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

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

Wyszczególnienie	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39							Razem
	PiN	AWG-O	AWG-W	IUTW	ADS	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 31.12.2017								
Aktywa trwałe:								
Należności i pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktywa obrotowe:								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 466	0	0	0	0	0	33 264	42 730
Pożyczki	334	0	0	0	0	0	0	334
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 022	0	0	0	0	0	0	130 022
Kategoria aktywów finansowych razem	139 822	0	0	0	0	0	33 264	173 086
Stan na 31.12.2016								
Aktywa trwałe:								
Należności i pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0

Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Aktywa obrotowe:</i>								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24 092	0	0	0	0	0	15 077	39 169
Pożyczki	4	0	0	0	0	0	0	4
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 824	0	0	0	0	0	0	72 824
Kategoria aktywów finansowych razem	96 921	0	0	0	0	0	15 077	111 997

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

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

Wyszczególnienie	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39					Razem
	ZWG-O	ZWG-W	ZZK	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 31.12.2017						
Zobowiązania długoterminowe:						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	184 226	0	0	184 226
Leasing finansowy	0	0	159	0	0	159
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	579	0	579
Pozostałe zobowiązania	0	0	20 977	0	0	20 977
Zobowiązania krótkoterminowe:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	13	105 008	0	223 484	328 505
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	11 666	0	0	11 666
Leasing finansowy	0	0	149	0	0	149
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	63	0	63
Kategoria zobowiązań finansowych razem	0	13	322 185	642	223 484	546 325
Stan na 31.12.2016						
Zobowiązania długoterminowe:						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	112 211	0	0	112 211
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	1 186	0	1 186
Pozostałe zobowiązania	0	0	11 979	0	0	11 979
Zobowiązania krótkoterminowe:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	0	46 424	0	150 315	196 739
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	3 630	0	0	3 630
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Kategoria zobowiązań finansowych razem	0	0	174 244	1 186	150 315	325 746

9.2. Należności i pożyczki

Grupa dla celów prezentacji w skonsolidowanym 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 Grupa, 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 notce nr 12.

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe:		
Należności	0	0
Pożyczki	0	0
Należności i pożyczki długoterminowe	0	0
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	42 730	39 169
Pożyczki	334	4
Należności i pożyczki krótkoterminowe	43 065	39 173
Należności i pożyczki, w tym:	43 065	39 173
należności (nota nr 12)	42 730	39 169
pożyczki (nota nr 9)	334	4

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

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 31.12.2017					
Pożyczka oprocentowana	PLN	0	334	Wibor 1 M + marża	14.01.2018
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2017			334		
Stan na 31.12.2016					
Pożyczki nieoprocentowane	PLN		4	n/d	31.01.2017
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2016			4		

Na dzień 31.12.2017 pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 334 tys. PLN (31.12.2016 roku: 4 tys. PLN) oprocentowane były głównie zmienną stopą procentową ustaloną w oparciu o stawkę WIBOR dla pożyczek z polskich złotych z narzutem marży do 5%.

9.3. Pochodne instrumenty finansowe

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

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

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe:		
Instrumenty pochodne handlowe	0	0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0	0
Instrumenty pochodne długoterminowe	0	0
Aktywa obrotowe:	0	0
Instrumenty pochodne handlowe	0	0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0	0
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	0	0
Aktywa - instrumenty pochodne	0	0
Zobowiązania długoterminowe:	0	0
Instrumenty pochodne handlowe	0	0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0	0
Instrumenty pochodne długoterminowe	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe:	0	0
Instrumenty pochodne handlowe	0	0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	642	1 186
Instrumenty pochodne krótkoterminowe	642	1 186
Zobowiązania - instrumenty pochodne	642	1 186

Instrumenty pochodne zabezpieczające

Poszczególne klasy instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy pieniężne prezentuje poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Nominał transakcji w walucie (w tys.)	Wartość bilansowa instrumentów*		Termin realizacji		Wpływ na wynik w okresie	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	od	do	od	do
Stan na 31.12.2017							
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	2 000	0	277	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	0	142	31-05-2016	31-05-2019	31-05-2016	31-05-2019
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	0	160	17-02-2015	31-12-2019	17-02-2015	31-12-2019
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	0	63	17-02-2015	31-12-2018	17-02-2015	31-12-2018
Instrumenty pochodne zabezpieczające razem		0	642				
Stan na 31.12.2016							
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	2 000	0	516	2016-05-31	2019-05-31	2016-05-31	2019-05-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	0	266	2016-05-31	2019-05-31	2016-05-31	2019-05-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	0	270	2015-02-17	2019-12-31	2015-02-17	2019-12-31
wycena transakcji zmiany stóp procentowych [EUR]	1 000	0	134	2015-02-17	2018-12-31	2015-02-17	2018-12-31
Instrumenty pochodne zabezpieczające razem		0	1 186				

* wartość godziwa

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

WPŁYW ZABEZPIECZEŃ PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH NA POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY ORAZ KAPITAŁ

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Saldo kapitału na początek okresu	(5 001)	(4 058)
Zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	2 968	(1 700)
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego - zabezpieczenie uznane za efektywne	450	536
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego - nieefektywność zabezpieczenia	0	0
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	0	0
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	(564)	221
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	(2 147)	(5 001)

W 2017 roku Grupa ujęła w pozostałych całkowitych dochodach zysk w kwocie 2 968 tys. PLN (na 31.12.2016: strata w kwocie 1 700 tys. PLN) z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne. Kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne wynosił na dzień 31.12.2017: (-) 2 147 tys. PLN (na 31.12.2016: (-)5.001 tys. PLN).

Kwoty przeniesione z kapitału z aktualizacji wyceny instrumentów zabezpieczających do wyniku finansowego w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej, zostały ujęte w kosztach finansowych (31.12.2017 rok: 450 tys. PLN; 31.12.2016:536 tys. PLN). W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło przeniesienie kwot skumulowanych w kapitale z aktualizacji wyceny do wartości początkowej pozycji zabezpieczanych.

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Przychody		
Przychody ze sprzedaży	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	0	0
Przychody finansowe	0	0
Przychody razem	0	0
Koszty	0	0
Koszty operacyjne	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	0	0
Koszty finansowe	450	536
Koszty razem	450	536
Wpływ na wynik finansowy	(450)	(536)

Pozostałe aktywa finansowe

W ramach pozostałych aktywów finansowych Grupa prezentuje następujące inwestycje:

Kliknij tutaj, aby wprowadzić tekst.

Aktywa dostępne do sprzedaży

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

9.4. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym	3 606	3 630	39 123	49 550
Kredyty w rachunku bieżącym	0	0	0	0
Pożyczki	0	0	7	0
Dłużne papiery wartościowe	8 059	0	145 104	62 661
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	11 665	3 630	184 226	112 211
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik:				
Kredyty bankowe	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0	0	0
Pozostałe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik	0	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	11 665	3 630	184 226	112 211

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Grupa Kapitałowa nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w nocie nr 8.7.

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

	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2017							
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M + marża	31.12.2019	10 035	41 856	3 191	38 665
Kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M + marża	28.01.2020	208	873	416	450
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.07.2019		54 655	0	54 655
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.03.2020		60 232	0	60 232
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.06.2018		5 013	5 013	0
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	24.06.2018		2 870	2 870	0
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	11.04.2019		376	0	376
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.07.2020		19 841	0	19 841
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2021		5 096	96	5 000
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.09.2020		5 080	80	5 000
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2017					195 892	11 665	184 226
Stan na 31.12.2016							
kredyt bankowy	Euro	Euribor 1M + marża	31.12.2019	10 756	47 585	3 190	44 396
kredyt bankowy	Euro	Euribor 3M + marża	28.01.2020	307	1 359	441	918
kredyt bankowy	PLN	Wibor 1M + marża	31.03.2018	0	4 236	0	4 236
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	30.06.2018	0	7 829	0	7 829
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.04.2019	0	369	0	369
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.07.2019	0	54 467	0	54 467
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	3 lata od uruchomienia	0	(4)	0	(4)
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2016					115 842	3 630	112 211

9.5. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ

Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
Kredyt zaciągnięty w BRE Bankiem Hipotecznym S.A. (obecnie mBank Hipoteczny SA) na realizację budynku biurowego Liskego 7.	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2.055.000 euro ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.
Kredyt zaciągnięty w Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie Raiffeisen-Polbank SA) na realizację budynku biurowego West Forum IA (CRD/24135/07).	Hipoteka kaucyjna do wysokości 50.000.000 euro na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Strzegomskiej 140-146.
Kredyt zaciągnięty w mBank SA na działalność bieżącą (09/015/14/Z/LI).	Hipoteka umowna łączna do kwoty 3.000.000 zł na będącej własnością spółki Grupy Archicom nieruchomości gruntowej położonej w Gajkowie oraz na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu, której użytkownikiem wieczystym jest większościowy właściciel spółki Archicom SA, tj. DKR Investment Sp. z o.o.
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA.	Hipoteka łączna do kwoty 40.518.700 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 02.12.2016 roku).
Umowa Ramowa 09/013/15/Z/GX zawarta z mBank SA – limit gwarancyjny.	Hipoteka umowna łączna do wysokości 4.200.000 zł na nieruchomości będącej własnością spółki Grupy Archicom położonej we Wrocławiu, przy ulicy Rychalskiej 5/ Ustronie 9.
Kredyt nieodnawialny na finansowanie kosztów budowy i Kredyt odnawialny na finansowanie VAT dotyczący inwestycji Księžno etap 1 budynki P1P2P3.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 34.063.500 zł oraz do kwoty 2.225.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwot kredytów – kredyt zamknięty w IVQ2017; na dzień 31.12.2017 roku hipoteka nie została jeszcze wykreślona
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA na realizację inwestycji Olimpia Port budynki od M7 do M11, inwestycji Siena oraz inwestycji Róży Wiatrów bud. R1,R2,R3, R4, R5. W IV kwartale 2016 roku Spółki Grupy Archicom zrzekły się prawa do wykorzystania transz kredytu dotyczącego Inwestycji Siena oraz Olimpia Port M8A,M9,M10. W II kwartale 2017 roku Spółki Grupy Archicom zrzekły się prawa do wykorzystania transz kredytu dotyczącego Inwestycji Róży Wiatrów bud. R1,R2, R3 oraz Olimpia Port M7, M8B, M11. Do wykorzystania pozostała transza kredytu dotycząca inwestycji Róża Wiatrów bud. R4,R5.	W III kwartale 2017 roku wykreślono hipotekę łączną do kwoty 74.550.000 zł z nieruchomości inwestycji Olimpia Port budynki od M7 do M11, inwestycji Siena oraz inwestycji Róży Wiatrów budynki R1,R2,R3 oraz zmniejszono hipotekę łączną do kwoty 13.702.500 zł na nieruchomości inwestycji Róża Wiatrów budynki R4, R5.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA na realizację inwestycji River Point budynek KM3.	Hipoteka umowna do kwoty 43.550.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK SA na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M14, M15.	Hipoteka umowna do kwoty 34.779.750 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Forma budynki A1, A2.	Hipoteka umowna do kwoty 76.050.000 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu.
Kredyt zaciągnięty w Banku BOŚ S.A. na realizację inwestycji Księžno budynki P5P6P7.	Hipoteka umowna ustanowiona na pierwszym miejscu do kwoty 26.383.500 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu – na dzień 31.12.2017 roku hipoteka nie została jeszcze wpisana
Kredyt zaciągnięty w Banku PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3,B4,B5.	Hipoteka umowna łączna do kwoty 35.420.198 zł ustanowiona na nieruchomości, na której wzniesione zostaną budynki finansowane z kwoty kredytu – na dzień 31.12.2017 roku hipoteka nie została jeszcze wpisana
Kredyt zaciągnięty w Banku Pekao S.A. na realizację inwestycji City Forum budynek B.	Hipoteka umowna na nieruchomości, na której wniesiony zostanie budynek finansowany z kredytu do kwoty stanowiącej 200% kwoty kredytu budowlanego i kwoty kredytu VAT - na dzień 31.12.2017 roku hipoteka nie została jeszcze wpisana.

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Wartości niematerialne	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w leasingu	11 438	12 045
Nieruchomości inwestycyjne	123 378	80 715
Aktywa finansowe (inne niż należności)	0	0
Zapasy	138 589	142 235
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	989	1 486
Środki pieniężne	49 887	49 752
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	324 281	286 234

W związku z finansowaniem przez Grupę inwestycji celowymi kredytami bankowymi ich zabezpieczeniem są aktywa związane z realizacją danego projektu – znajdujące się w posiadaniu spółki celowej dedykowane do przeprowadzenia danej inwestycji. W przypadku kredytów komercyjnych podstawowym zabezpieczeniem jest zawsze hipoteka na nieruchomości inwestycyjnej oraz przelew praw z tytułu należności (umów najmu), natomiast w przypadku inwestycji deweloperskich jest to hipoteka na nieruchomości wraz z trwającą inwestycją (zapasem) oraz z zastawem rejestrowym lub pełnomocnictwem do rachunków wpłat klientów.

9.6. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

9.6.1 Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2017		31.12.2016	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa:</i>				
Pożyczki	334	334	4	4
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	42 730	42 730	39 169	39 169
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Papiery dłużne	0	0	0	0
Akcje spółek notowanych	0	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	0	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	0	0	0	0
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 022	130 022	72 824	72 824
<i>Zobowiązania:</i>				
Kredyty w rachunku kredytowym	42 721	42 721	53 181	53 181
Kredyty w rachunku bieżącym	0	0	0	0
Pożyczki	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	153 163	153 163	62 661	62 661
Leasing finansowy	308	308	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	642	642	1 186	1 186
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	319 125	319 125	208 718	208 718

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

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

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

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

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

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

W odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupy ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, dodatkowe informacje o metodach wyceny oraz poziomach wartości godziwej zaprezentowano poniżej w nocie nr 8.7.2.

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

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

- a) Wypłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne

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

- b) Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne

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

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

9.6.3 Przekwalifikowanie

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

9.6.4 Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31.12.2017 Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

9.6.5 Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Grupa kapitałowa nie wykazywała aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w kwotach netto.

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

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

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Saldo na początek okresu:</i>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 469	20 618
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 101	2 632
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	20 368	17 987
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>		
Wynik (+/-)	(4 028)	1 703
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	(564)	221
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	(1 664)	0
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	9	457
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	14 121	20 368
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 602	22 469
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 480	2 102

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 31.12.2017						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	0	0	0	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	6	0	0	0	0	6
Nieruchomości inwestycyjne	3 183	85	0	7	0	3 276
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Zapasy	12 247	(3 771)	0	335	0	8 811
Należności z tytułu dostaw i usług	309	14	0	0	0	323
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Inne aktywa	313	(190)	0	162	0	294
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	102	331	0	155	0	588
Rezerwy na świadczenia pracownicze	153	23	0	33	0	208
Pozostałe rezerwy	303	43	0	43	0	389
Pochodne instrumenty finansowe	1 173	(86)	(563)	0	0	524
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0	0	0	5	0	5
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	123	144	0	0	0	268
Inne zobowiązania	62	142	0	0	0	204
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	4 495	(1 787)	0	0	0	2 707
Razem	22 468	(5 054)	(563)	741	0	17 602
Stan na 31.12.2016						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	0	0	0	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	3	2	0	0	0	6
Nieruchomości inwestycyjne	2 850	323	0	0	0	3 183
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Zapasy	11 394	853	0	0	0	12 247
Należności z tytułu dostaw i usług	294	14	0	0	0	309
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Inne aktywa	119	194	0	0	0	313
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	62	40	0	0	0	102
Rezerwy na świadczenia pracownicze	98	55	0	0	0	153
Pozostałe rezerwy	193	110	0	0	0	303
Pochodne instrumenty finansowe	952	0	221	0	0	1 173
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 174	(2 050)	0	0	0	123
Inne zobowiązania	0	61	0	0	0	62
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	2 469	1 569	0	0	457	4 495
Razem	20 618	1 172	221	0	457	22 468

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 31.12.2017						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	9	0	0	0	0	9
Rzeczowe aktywa trwałe	514	122	0	18	0	655
Nieruchomości inwestycyjne	724	(524)	0	27	0	227
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	25	0	0	0	0	25
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Inne aktywa	160	(358)	0	2 223	0	2 025
Zobowiązania:	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	107	32	0	0	0	139
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	340	(340)	0	0	0	0
Inne zobowiązania	221	44	0	136	0	401
Razem	2 101	(1026)	0	2 405	0	3 480
Stan na 31.12.2016						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	19	(10)	0	0	0	9
Rzeczowe aktywa trwałe	469	45	0	0	0	514
Nieruchomości inwestycyjne	854	(130)	0	0	0	724
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	64	(39)	0	0	0	25
Kontrakty budowlane	0	0	0	0	0	0
Inne aktywa	81	79	0	0	0	160
Zobowiązania:	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	82	26	0	0	0	107
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	841	(501)	0	0	0	340
Inne zobowiązania	222	0	0	0	0	221
Razem	2 632	(530)	0	0	0	2 101

Spółki Grupy Kapitałowej utworzyły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 31.12.2017 wynosi 17.602.tys.. PLN (2016 rok: 22.468 tys. PLN). Najistotniejsze ujemne różnice przejściowe wynikają z ujemnej wyceny nieruchomości inwestycyjnych (aktywa z tego tytułu wyniosły: na 31.12.2017: 3 276 tys. PLN; na 31.12.2016 :3 183 tys. PLN); wyłączenia z wartości zapasów niezrealizowanej marży (aktywa z tego tytułu wyniosły:31.12.2017:8 811 .tys.. PLN; na 31.12.2016:12 247 tys. PLN) oraz strat podatkowych (aktywa z tego tytułu wyniosły: 31.12.2017: 2 707.tys.. PLN; 31.12.2016: 4 495 tys. PLN).

Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety spółek Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

Podatek dochodowy odnoszący się do każdej pozycji pozostałych całkowitych dochodów przedstawia się następująco:

	od 01.01 do 31.12.2017			od 01.01 do 31.12.2016		
	Brutto	Podatek	Netto	Brutto	Podatek	Netto
<i>Pozostałe całkowite dochody:</i>						
<i>Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego</i>						
Przeszacowanie środków trwałych	0	0	0	0	0	0
<i>Pozycje przenoszone do wyniku finansowego</i>						
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:						
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	0	0	0	0	0	0
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	0	0	0	0	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:						
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	2 968	564	2 404	(1 700)	(323)	(1 377)
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	450	85	364	536	102	434
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	0	0	0	0	0	0
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	0	0	0	0	0	0
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0	0	0
Razem	3 418	649	2 768	(1 164)	(221)	(943)

11. Zapasy

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

	31.12.2017	31.12.2016
Materiały	0	3
Półprodukty i produkcja w toku	514 049	367 352
Wyroby gotowe	156 637	49 675
Towary	1	452
Wartość bilansowa zapasów razem	670 686	417 481

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Koszty ujęte w okresie sprawozdawczym	166 885	194 625

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Stan na początek okresu	1 065	812
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	364
Odpisy odwrócone w okresie (-)	(354)	(110)
Inne zmiany	646	0
Stan na koniec okresu	1 357	1 065

ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ USTANOWIONE NA ZAPASACH

	31.12.2017	31.12.2016
Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank SA – hipoteka łączna na nieruchomościach zlokalizowanych we Wrocławiu	39 283	45 357
Umowa o udzielenie gwarancji bankowej z PKO BP SA	0	4 989
Kredyt w Pekao SA na realizację inwestycji Olimpia Port budynki S18,S19,S20 (kredyt spłacony I kwartale 2017)	0	24 199
Kredyt w BZ WBK SA na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M7,M8B,M11 (kredyt zamknięty II kwartale 2017)	0	29 182
Kredyt w BZ WBK SA na realizację inwestycji Róży Wiatrów budynki R1,R2,R3 (kredyt zamknięty II kwartale 2017)	0	22 387
Kredyt w BZ WBK SA na realizację inwestycji Róży Wiatrów budynki R4,R5	17 046	5 258
Kredyt w Banku Ochrony Środowiska SA na realizację inwestycji Księżno budynki P1,P2,P3 (kredyt zamknięty IV kwartale 2017)	0	10 862
Kredyt w BZ WBK na realizację inwestycji River Point budynki KM3	13 943	0
Kredyt w BZ WBK na realizację inwestycji Olimpia Port budynki M14, M15	17 211	0
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Kamieńskiego budynki A1,A2	27 592	0
Kredyt w PKO BP na realizację inwestycji Byczyńska budynki B3B4B5	8 568	0
Kredyt w Banku Ochrony Środowiska SA na realizację inwestycji Księżno budynki P5,P6,P7	14 945	0
Wartość bilansowa zapasów razem	138 589	142 235

12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Należności długoterminowe:

	31.12.2017	31.12.2016
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	0
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	0	0

Należności krótkoterminowe:

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Aktywa finansowe (MSR 39):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	16 369	30 700

Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(7 242)	(6 746)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	9 127	23 954
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	15	7
Inne należności	1 935	698
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(1 610)	(566)
Pozostałe należności finansowe netto	339	139
Należności finansowe	9 466	24 093
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	20 809	14 956
Przedpłaty i zaliczki	12 405	119
Pozostałe należności niefinansowe	50	1
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	0	0
Należności niefinansowe	33 264	15 077
Należności krótkoterminowe razem	42 730	39 170

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9).

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”). Odpisy aktualizujące wartość należności, które w 2017 roku obciążły pozostałe koszty operacyjne skonsolidowanego sprawozdania z wyniku wyniosły w odniesieniu do krótkoterminowych należności finansowych 2 193 tys. zł.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych:

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

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

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Stan na początek okresu	7 312	4 905
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	2 193	2 513
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(285)	(72)
Odpisy wykorzystane (-)	(67)	(35)
Inne zmiany (zmiany w składzie Grupy)	(299)	2
Stan na koniec okresu	8 853	7 312

	31.12.2017		31.12.2016	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	8 432	7 969	19 639	11 061
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(3)	(7 239)	0	(6 746)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	8 428	730	19 639	4 315
Pozostałe należności finansowe	305	1 613	189	566
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	(1 610)	0	(566)
Pozostałe należności finansowe netto	305	3	189	0
Należności finansowe	8 733	733	19 828	4 315

	31.12.2017		31.12.2016	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>				
do 1 miesiąca	296	0	639	0
od 1 do 6 miesięcy	150	0	2 337	0
od 6 do 12 miesięcy	167	0	1 336	0
powyżej roku	118	3	3	0
Zaległe należności finansowe	730	3	4 315	0

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

NALEŻNOŚCI STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ

	31.12.2017	31.12.2016
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny mBank Hipoteczny SA (ul. Liskego)	41	32
Należności z tytułu najmu zabezpieczające kredyt inwestycyjny Raiffeisen Polbank SA (West Forum IA)	948	1 454
Wartość bilansowa należności razem	989	1 486

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	15 651	62 956
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	163	26
Środki pieniężne w kasie	79	24
Depozyty krótkoterminowe	59 019	9 818
Inne	55 110	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	130 022	72 824

	31.12.2017	31.12.2016
Rachunki powiernicze i zablokowane	48 641	48 534
Kaucje	1 148	1 218
Wartość bilansowa środków pieniężnych razem	49 789	49 752

Na dzień 31.12.2017 środki pieniężne o wartości bilansowej 48 641 tys. PLN (2016 rok: 48 534 tys. PLN) podlegały ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu zatrzymania środków pieniężnych na rachunkach powierniczych. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w notce nr 9.5.

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego 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 notce nr 25.

14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiła działalność zaniechana oraz nie wystąpiły aktywa przeznaczone do sprzedaży.

15. Kapitał własny

15.1. Kapitał podstawowy

	31.12.2017	31.12.2016
Liczba akcji	25 605 944	23 278 131
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	256 059 440	232 781 310

Na dzień 31.12.2017 kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 256 059 tys. PLN (2016 rok: 232 781 tys. PLN) i dzielił się na 25 605 944 akcji (2016 rok: 23 278 131 akcji) wartości nominalnej 10 PLN każda (2016 rok 10 zł każda).

Dnia 30 października 2017 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 232.781.310,00 zł do kwoty 256.059.440,00 zł tj. o kwotę 23.278.130,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki odbyło się w ramach subskrypcji prywatnej, w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 2.327.813 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 10,00 zł każda.

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
<i>Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:</i>		
Liczba akcji na początek okresu	23 278 131	18 622 505
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	0	0
Emisja akcji	2 327 813	4 655 626
Umorzenie akcji (-)	0	0
Liczba akcji na koniec okresu	25 605 944	23 278 131

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE POZOSTAJĄCE W POSIADANIU JEDNOSTKI LUB JEJ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

Nabywca (nazwa jednostki)	31.12.2017		31.12.2016	
	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia	Liczba akcji	Wartość w cenie nabycia
Archicom Asset Management Sp. z o. o.	22 874	352	0	0
Razem na koniec okresu	22 874	352	0	0

Na dzień 31.12.2017 spółka Archicom AM Sp. z o.o. skupiła akcje Archicomu SA w ramach opcji menadżerskich w ilości 22 874.

15.2. Pozostałe kapitały

SKUMULOWANE POZOSTAŁE DOCHODY CAŁKOWITE WG TYTUŁÓW:

	Wynik na transakcjach z nie kontrolującymi	Kapitał z wyceny programów płatności akcjami	Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	Aktywa finans. dostęp do sprzedaży	Instrumenty zabezpieczające przepływy pien.	Inne	Udział w pozostałych dochodach całk. jednostek wycenianych metodą praw wł.	Pozostałe dochody całkowite razem	Pozostałe kapitały razem
Saldo na koniec poprzedniego okresu	(124 671)	0	0	0	79	0	0	79	(124 592)
Wycena opcji (program płatności akcjami)	57	396	0	0	0	0	0	0	454
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku	0	0	0	0	(1 164)	0	0	(1 164)	(1 164)
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	0	0	0	0	221	0	0	221	221
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na dzień 31.12.2016 roku	(124 613)	396	0	0	(864)	0	0	(864)	(125 081)
Wycena opcji (program płatności akcjami)	0	2 107	0	0	0	0	0	0	2 107
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie	0	496	0	0	0	0	0	0	496

do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)									
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku	0	0	0	0	3 418	0	0	3 418	3 418
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	0	0	0	0	(649)	0	0	(649)	(649)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na dzień 31.12.2017 roku	(124 613)	2 999	0	0	1 904	0	0	1 904	(119 710)

15.3. 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 14,80PLN.

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

Lp	Nazwa wskaźnika	Symbol	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Oczekiwana liczba mieszkań wprowadzonych do oferty	AF	901	1.954	2.591
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.

LICZBA WYEMITOWANYCH OPCJI NA AKCJE W RAMACH PROGRAMÓW PŁATNOŚCI AKCJAMI WRAZ Z CENĄ WYKONANIA

	od 01.01 do 31.12.2017		od 01.01 do 31.12.2016	
	Liczba opcji	Średnia ważona cena wykonania opcji (PLN)	Liczba opcji	Średnia ważona cena wykonania (PLN)
Występujące na początku okresu	255 000	0,01		
Przyznane w okresie (+)			255 000	0,01
Umorzone w okresie (-)	(3000)	0,01		
Wykonane w okresie (-)				
Wygasłe w okresie (-)				
Występujące na koniec okresu	255200	0,01	255 000	0,01

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%

15.4. Udziały niedające kontroli

Prezentowane w kapitale własnym Grupy udziały niedające kontroli odnoszą się do następujących jednostek zależnych:

	31.12.2017	31.12.2016
mLocum S.A (od 3 stycznia 2018 jako Archicom Polska SA) (Łódź)	26 650	0
Udziały niedające kontroli razem	26 650	0

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wartość udziałów niedających kontroli uległa zmianie z tytułu transakcji wpływających na strukturę Grupy oraz z tytułu rozliczenia dochodów całkowitych w części przypadającej na podmioty niekontrolujące, co prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Saldo na początek okresu	0	68
<i>Zmiana struktury Grupy (transakcje z podmiotami niekontrolującymi):</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Połączenie jednostek gospodarczych - początkowe ustalenie udziałów niedających kontroli (+)	25 838	0
Sprzedaż jednostek zależnych poza Grupę - rozliczenie udziałów niedających kontroli (-)	0	(61)
Nabycie przez Grupę udziałów niedających kontroli (-)	0	0
Sprzedaż przez Grupę kapitałów jednostek zależnych na rzecz niekontrolujących, bez utraty kontroli (+)	0	0
<i>Dochody całkowite:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	811	(7)
Pozostałe całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu) (+/-)	0	0
Inne zmiany	0	0
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	26 650	0

16. Świadczenia pracownicze

16.1. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Koszty wynagrodzeń	17 370	12 433
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 569	2 026
Koszty programów płatności akcjami	2 023	396
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	86	253
Koszty świadczeń pracowniczych razem	22 047	15 109

16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

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

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 560	719	0	0
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	1 239	873	0	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	851	492	0	0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 650	2 084	0	0
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	0	0	0	0
Rezerwy na odprawy emerytalne	0	0	532	315
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	0	0	532	315
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	3 650	2 084	532	315

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

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku</i>				
Stan na początek okresu	0	315	0	315
<i>Zmiany ujęte w wyniku:</i>				
Koszty zatrudnienia	0	46	0	46
Koszty odsetek	0	0	0	0
Ponowna wycena zobowiązania	0	0	0	0
<i>Zmiany bez wpływu na wynik:</i>				
Wyplacone świadczenia (-)	0	0	0	0
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	171	0	171
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2017 roku	0	532	0	532
<i>za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</i>				
Stan na początek okresu	0	214	0	214
<i>Zmiany ujęte w wyniku:</i>				
Koszty zatrudnienia	0	123	1	125

Koszty odsetek	0	0	0	0
Ponowna wycena zobowiązania	0	(15)	0	(15)
Zmiany bez wpływu na wynik:				
Wyplacone świadczenia (-)	0	(8)	(1)	(9)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	0
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2016 roku	0	315	0	315

17. Pozostałe rezerwy

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

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwy na sprawy sądowe	0	100	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	220	152	1 243	657
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	0	0	0	0
Inne rezerwy	1 636	1 514	0	0
Pozostałe rezerwy razem	1 856	1 766	1 243	657

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku					
Stan na początek okresu	100	809	0	1 514	2 423
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	654	0	3 301	3 954
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	(883)	(883)
Wykorzystanie rezerw (-)	(100)	0	0	(2 521)	(2 621)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	225	225
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku	0	1 463	0	1 636	3 099
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku					
Stan na początek okresu	100	756	0	1 046	1 901
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	227	0	5 465	5 692
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	(140)	(140)
Wykorzystanie rezerw (-)	0	(173)	0	(4 857)	(5 030)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0	0	0	0
Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku	100	809	0	1 514	2 423

Główną pozycją rezerw Grupy są rezerwy na naprawy gwarancyjne wynoszące na 31.12.2017 1 463 tys. PLN, na 31.12.2016 809 tys. PLN. Pozostałe rezerwy dotyczą rezerw na koszty bezpośrednie projektów deweloperskich.

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania długoterminowe:

	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	0	0
Kaucje otrzymane	20 977	11 979
Inne zobowiązania finansowe	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	20 977	11 979

Zobowiązania krótkoterminowe:

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	53 925	43 324
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	0	0
Inne zobowiązania finansowe	53 293	3 100
Zobowiązania finansowe	107 218	46 424
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	5 642	3 761
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	215 638	146 546
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	0	0
Inne zobowiązania niefinansowe	8	9
Zobowiązania niefinansowe	221 288	150 315
Zobowiązania krótkoterminowe razem	328 505	196 739

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7). Główną pozycją zobowiązań z tytułu dostaw i usług są przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy. W tej pozycji Grupa prezentuje wpłaty nabywców mieszkań realizowane na podstawie umów deweloperskich.

Stan na 31.12.2017

Inwestycja	Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy
Wrocław:	
Olimpia Port	50 986
River Point	30 345
Księżno	27 494
Cztery Pory Roku	18 653
Słoneczne Stabłowice	12 555
Róży Wiatrów	11 330
Forma	6 895
Ogrody Hallera	4 333
Młodnik	3 049
Na Ustroniu	519
Spirala Czasu	475
Tumskie Ogrody	363
Poznań:	
Przylesie MarceLin	46 914
Gdynia:	
Rozewska	1 079

Łódź:	
Osiedle Łąkowa	589
Kraków:	
Nowe Dąbie	59
RAZEM	215 638

19. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<i>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Czynsze najmu	880	937	0	202
Inne koszty opłacone z góry	727	369	174	30
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1 606	1 306	174	231
<i>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:</i>				
Dotacje otrzymane	0	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	0	0	0	0
Inne rozliczenia	1	6	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	1	6	0	0

20. Umowy o usługę budowlaną

Grupa Kapitałowa nie świadczy usług budowlanych.

21. Przychody i koszty operacyjne

21.1. Koszty według rodzaju

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Amortyzacja	1 584	999
Świadczenia pracownicze	22 046	15 109
Zużycie materiałów i energii	5 968	4 984
Usługi obce	335 238	244 627
Podatki i opłaty	4 140	3 388
Koszty prac badawczych i rozwojowych nieuwjęte w wartościach niematerialnych	0	0
Pozostałe koszty rodzajowe	9 701	2 982
Koszty według rodzaju razem	378 676	272 090
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	404	255
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(100 455)	(42 066)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	0	0
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	278 625	230 279

21.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	13	50
Zysk z okazjonalnego nabycia	18 939	0
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	282	72
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych	2	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	0	110
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	980	123
Otrzymane kary i odszkodowania	1 940	2 753
Dotacje otrzymane	81	0
Inne przychody	493	1 055
Pozostałe przychody operacyjne razem	22 731	4 163

21.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	185	15
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości firmy	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	2 167	2 495
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych	25	12
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0	364
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	0	0
Utworzenie rezerw	201	2 792
Zapłacone kary i odszkodowania	116	42
Inne koszty	3 937	4 894
Pozostałe koszty operacyjne razem	6 632	10 614

W 2017 roku Grupa naliczyła kary umowne dwóm podwykonawcą w związku z wypowiedzeniem przez podmiot z Grupy umów na prace budowlane. Jednocześnie zostały utworzone odpisy na należności związane ze słabym standingiem finansowym tych podwykonawców w kwocie 1 316 tys. zł. Grupa utworzyła również odpis aktualizujący należność od najemcy nieruchomości komercyjnej w kwocie 707 tys. zł.

22. Przychody i koszty finansowe

22.1. Przychody finansowe

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
<i>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	1 179	800
Pożyczki i należności	0	373
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	1 179	1 173
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:</i>		
Instrumenty pochodne handlowe	0	0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0	0
Akcje spółek notowanych	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	0	0
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	0	0
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52	36
Pożyczki i należności	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	0	0
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	52	36
Zyski z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	0	0
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	122	0
Odsetki od aktywów finansowych objętych odpisem aktualizującym	0	0
Inne przychody finansowe	4 584	0
Przychody finansowe razem	5 938	1 210

W pozycji inne przychody finansowe główną pozycją jest zysk ze sprzedaży przez mLocum SA (obecnie Archicom Polska SA) spółki celowej zajmującej się prowadzeniem ośrodka szkoleniowego.

Grupa nie posiada aktywów oraz zobowiązań finansowych z kategorii wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wykazane zyski oraz straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik odnoszą się w całości do instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu.

22.2. Koszty finansowe

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
<i>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6	0
Kredyty w rachunku kredytowym	699	685
Kredyty w rachunku bieżącym	1	39
Pożyczki	66	0
Dłużne papiery wartościowe	479	278
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	661	291
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	1 912	1 292
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:</i>		
Instrumenty pochodne handlowe	0	0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	450	536
Akcje spółek notowanych	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	0	0
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	450	536
<i>Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	296	373
Pożyczki i należności	76	5
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	1	0
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	373	378
Straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	0	0
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	0
Inne koszty finansowe	1 715	289
Koszty finansowe razem	4 449	2 495

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

Wycena oraz realizacja instrumentów pochodnych zabezpieczających wpływa przede wszystkim na przychody oraz koszty działalności operacyjnej Grupy, co zostało zaprezentowane w nocie nr 9.3, w podpunkcie odnoszącym się do instrumentów zabezpieczających.

23. Podatek dochodowy

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
<i>Podatek bieżący:</i>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	5 860	7 964
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	0	(130)
Podatek bieżący	5 860	7 834
<i>Podatek odroczony:</i>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	4 028	(1 864)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	161
Podatek odroczony	4 028	(1 703)
Podatek dochodowy razem	9 888	6 131

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

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Wynik przed opodatkowaniem	67 169	43 443
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki dominującej	12 762	8 254
<i>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</i>		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	877	(8 833)
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(10 327)	(7 277)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	8 730	3 197
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	(1 891)	10 790
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	(292)	0
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	29	0
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	0	0
Podatek dochodowy	9 888	6 131
Zastosowana średnia stawka podatkowa	14,72%	14,11%

Informacje o podatku dochodowym ujętym w pozostałych całkowitych dochodach zaprezentowano w nocie nr 10.

24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

24.1. Zysk na akcję

Zgodnie z MSR 33 zysk na jedną akcję wylicza się tylko dla zysku przypadającego na jednostkę dominującą.

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	23 669 931	21 989 862
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	205 908	6 593
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	23 875 839	21 996 455
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	56 471	37 318
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,39	1,7
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,37	1,7
<i>Działalność zaniechana</i>		

Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0	0
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	56 471	37 318
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,39	1,7
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,37	1,7

24.2. Dywidendy

Zarząd Spółki w dniu 15 listopada 2017 r. podjął uchwałę o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2017 w łącznej wysokości 5.377.248,24 zł, na wszystkie akcje Spółki w liczbie 25.605.944 akcji, tj. w kwocie 0,21 zł na 1 akcję.

Dniem ustalenia prawa do zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy jest 1 grudnia 2017 roku, a dniem wypłaty dywidendy jest 8 grudnia 2017 roku.

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie podjął decyzji co do wysokości wypłaty dywidendy za rok 2017 celem przedstawienia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

25. Przepływy pieniężne

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

	SSF 31.12.2017	SSF 31.12.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	67 169	43 443
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 378	915
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	206	57
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	2 147	969
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	2 968	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	450	536
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	44	(27)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	(4 558)	(160)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	320	337
Koszty odsetek	1 912	1 001
Przychody z odsetek i dywidend	(1 179)	(373)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	2 023	396
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	0	0
Inne korekty	(20 422)	1 551
Korekty razem	(14 712)	5 202
Zmiana stanu zapasów	(72 843)	(74 728)
Zmiana stanu należności	(1 233)	(28 527)
Zmiana stanu zobowiązań	32 943	37 860
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	839	(731)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	0	0
Zmiany w kapitale obrotowym	(40 294)	(66 126)

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

	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	130 022	72 824
Korekty:	0	0
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	(67)	36
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)	0	0
Inne	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	129 955	72 860

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

- Dorota Jarodzka-Śródka
- Kazimierz Śródka
- Rafał Jarodzki
- Tomasz Sujak
- Paweł Ruszczak
- Artur Olender
- Konrad Płochocki
- Jędrzej Śródka
- Tadeusz Nawracaj.
- Marek Gabryjelski

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin kluczowego personelu kierowniczego:

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

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

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

26.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 591	1 267
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	0	0
Razem	1 591	1 267

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

Grupa Kapitałowa nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

26.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

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

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	28	21	2	1
Jednostki zależnej	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszonej	0	0	0	0
Wspólnego przedsięwzięcia	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	661	2	2	4
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 344	2 833	675	621
Razem	2 033	2 713	679	626

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

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

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Zakup od:				
Jednostki dominującej	0	0	0	0
Jednostki zależnej	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszonej	0	0	0	0
Wspólnego przedsięwzięcia	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	1 324	1 069	128	211
Pozostałych podmiotów powiązanych	464	227	92	14
Razem	1 788	1 296	220	225

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI UDZIELONE

	31.12.2017		od 01.01 do 31.12.2017	31.12.2016	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki udzielone:					
Jednostce dominującej	0	0	0	0	0
Jednostce zależnej	0	0	0	0	0
Jednostce stowarzyszonej	0	0	0	0	0
Wspólnemu przedsięwzięciu	0	0	0	0	0
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	0	0	0	0	0
Pozostałym podmiotom powiązanym	0	0	0	10	0
Razem	0	0	0	10	0

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE

	31.12.2017		od 01.01 do 31.12.2017	31.12.2016	
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo
Pożyczki otrzymane od:					
Jednostki dominującej	29 010	0	436	0	0
Jednostki zależnej	0	0	0	0	0
Jednostki stowarzyszonej	0	0	0	0	0
Wspólnego przedsięwzięcia	0	0	0	0	0
Kluczowego personelu kierowniczego	0	0	0	0	0
Pozostałych podmiotów powiązanych	0	0	(14)	0	0
Razem	29 010	0	422	0	0

27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

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

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Wobec jednostki dominującej:</i>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	0	0
Gwarancje udzielone	0	0
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	0	0
Sprawy sporne i sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Jednostka dominująca razem	0	0
<i>Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją:</i>	0	0
Poręczenie spłaty zobowiązań	0	0
Gwarancje udzielone	0	0
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	0	0
Sprawy sporne i sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	0	0
<i>Wobec jednostek stowarzyszonych:</i>	0	0
Poręczenie spłaty zobowiązań	0	0
Gwarancje udzielone	0	0
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	0	0
Sprawy sporne i sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Jednostki stowarzyszone razem	0	0
<i>Wobec pozostałych podmiotów powiązanych:</i>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	73 704	2 889
Gwarancje udzielone	12 158	12 896
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	0	0
Sprawy sporne i sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Pozostałe podmioty powiązane razem	85 862	15 785
<i>Wobec pozostałych jednostek:</i>		
Poręczenie spłaty zobowiązań	0	0
Gwarancje udzielone	0	0
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	0	0
Sprawy sporne i sądowe	0	0
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Pozostałe jednostki razem	0	0
Zobowiązania warunkowe razem	85 862	15 785

Dodatkowo w związku z transakcją zakupu akcji mLocum S.A. przez Archicom S.A. spółka DKR Investment sp. z o.o. zawarła umowę poręczenia z mBank S.A. na poczet zobowiązań Archicom S.A. za przejęte akcje mLocum S.A. Łączna kwota poręczenia wynosi: 82,1 mln zł. Szczegóły dotyczące samej transakcji zakupu akcji mLocum S.A. zostały opisane w punkcie 2.

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

28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

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

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

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

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

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

Ponadto Spółka dominująca wyznaczyła formalnie część instrumentów pochodnych jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych zgodnie z wymogami MSR 39 (instrumenty pochodne zabezpieczające). Wpływ stosowanej rachunkowości

zabezpieczeń na pozycje skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz pozostałych całkowitych dochodów przedstawiono w nocie nr 9.3.

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

28.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

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

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach obcych,

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):		Wartość po przeliczeniu
	EUR	pozostałe waluty	
Stan na 31.12.2017			
Aktywa finansowe (+):			
Pożyczki	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	314	0	1 310
Zobowiązania finansowe (-):			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	(10 243)	0	(42 721)
Leasing finansowy	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(9 929)	0	(41 411)
Stan na 31.12.2016			
Aktywa finansowe (+):			
Pożyczki	0	0	0

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	686	0	3 035
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6	0	27
<i>Zobowiązania finansowe (-):</i>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	(11 063)	0	(48 944)
Leasing finansowy	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(10 371)	0	(45 882)

Pochodne instrumenty finansowe (aktywa oraz zobowiązania finansowe), które stanowią dla Grupy ekspozycję na ryzyko walutowe przedstawia poniższa tabela. Szczegółowe informacje o wartości nominalnej instrumentów pochodnych zostały zaprezentowane w nocie 9.3.

	Wartość bilansowa w PLN (jednostki): EUR
Stan na 31.12.2017	
<i>Pochodne instrumenty finansowe</i>	
Aktywa finansowe (+)	0
Zobowiązania finansowe (-)	(642)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(642)
Stan na 31.12.2016	
<i>Pochodne instrumenty finansowe</i>	
Aktywa finansowe (+)	0
Zobowiązania finansowe (-)	(1 186)
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	(1 186)

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

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

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

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		EUR	razem	EUR	razem
<i>Stan na 31.12.2017</i>					
Wzrost kursu walutowego	10%	44	44	(4 250)	(4 250)
Spadek kursu walutowego	-10%	(44)	(44)	4 250	4 250
<i>Stan na 31.12.2016</i>					
Wzrost kursu walutowego	10%	170	170	(4 877)	(4 877)
Spadek kursu walutowego	-10%	(170)	(170)	4 877	4 877

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

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

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

- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe),
- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.

W celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej Grupa zawarła kontrakty IRS szczegółowo opisane w pkt nr 9.3

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.

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Wzrost stopy procentowej	1%	(1 748)	(943)	302	542
Spadek stopy procentowej	-1%	1 748	943	(302)	(542)

28.2. Ryzyko kredytowe

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

	31.12.2017	31.12.2016
Pożyczki	334	4
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	9 466	24 093
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Papiery dłużne	0	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	0	0
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 022	72 824
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	85 862	15 785
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	225 685	112 706

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

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

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

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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<i>Należności krótkoterminowe:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	8 432	7 969	19 589	11 061
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(3)	(7 239)	0	(6 746)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	8 428	730	19 589	4 315
Pozostałe należności finansowe	305	1 613	189	566
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	0	(1 610)	0	(566)
Pozostałe należności finansowe netto	305	3	189	0
Należności finansowe	8 733	733	19 778	4 315

	31.12.2017		31.12.2016	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>				
do 1 miesiąca	296	0	639	0
od 1 do 6 miesięcy	150	0	2 337	0
od 6 do 12 miesięcy	167	0	1 336	0
powyżej roku	118	3	3	0
Zaległe należności finansowe	730	3	4 315	0

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

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

Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych narażonych na ryzyko kredytowe zostały szczegółowo omówione w notach nr 9 oraz 12.

28.3. Ryzyko płynności

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

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

	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 31.12.2017						
Kredyty w rachunku kredytowym	1 780	1 826	39 115	0	0	42 721
Kredyty w rachunku bieżącym	0	0	0	0	0	0
Pożyczki	0	0	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	8 059	0	140 104	5 000	0	153 163
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0	0	0
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	9 839	1 826	179 219	5 000	0	195 884
Stan na 31.12.2016						
Kredyty w rachunku kredytowym	1 791	1 840	49 514	37	0	53 181
Kredyty w rachunku bieżącym						0
Pożyczki	0	0	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0	62 661	0	0	62 661
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	0	0	0	0
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	1 791	1 840	112 174	37	0	115 842

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

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

	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 31.12.2017						
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto:						
Wydatki (-)	0	0	0	0	0	0
Wpływy (+)	0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto razem	0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach netto (wpływy (+) / wydatki (-))	(181)	(181)	(171)	0	0	(533)
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	(181)	(181)	(171)	0	0	(533)
Stan na 31.12.2016						
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto:						
Wydatki (-)	0	0	0	0	0	0
Wpływy (+)	0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach brutto razem	0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne rozliczane w kwotach netto (wpływy (+) / wydatki (-))	(192)	(192)	(383)	(140)	(192)	(192)
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	(192)	(192)	(383)	(140)	(192)	(192)

Została skorygowana prezentacja za rok 2016 w pozycji instrumenty pochodne rozliczane w kwotach netto

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

	31.12.2017	31.12.2016
Przyznane limity kredytowe	15 000	15 000
Wykorzystane kredyty w rachunku bieżącym	0	0
Wolne limity kredytowe w rachunku bieżącym	15 000	15 000

29. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych korygowanych o kapitał z wyceny instrumentów pochodnych zabezpieczających przepływy pieniężne. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Grupa oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,5.

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

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

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

	2017	2016
Zobowiązania finansowe	196 843	117 028
Zobowiązanie z tytułu zakupu gruntów	3 000	20 218
Zobowiązania z tytułu zapłaty za mLocum	54 758	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	130 022	72 824
Dług netto	124 579	64 422
Kapitał własny ogółem	473 685	374 679
wskaźnik Długu netto/Kapitały własne	26%	17%

30. Zdarzenia po dniu bilansowym

W ocenie Zarządu Emitenta od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano dane finansowe poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta (tj. 31 grudnia 2017 roku), nie zaszły inne istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Emitenta, poza:

- W dniu 10.01.2018 jednostka zależna Emitenta - Archicom Marina Sp. z o.o.-3SK zawarła z osobą prawną umowę przedwstępną sprzedaży dotyczącą zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z zabudowaniami, położonej we Wrocławiu-Śwojczyce, o powierzchni ok.2,6 ha, za cenę netto 18,55 mln zł . Na nieruchomości Archicom Marina Sp. z o.o.-3 SK zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną na ok 380 mieszkań. Zawarcie umowy przyrzeczonej planowane jest w terminie do dnia 31.10.2018.
- W dniu 16.01.2018 jednostka zależna Emitenta Archicom Residential Sp. z o.o.SK zawarła z Gminą Wrocław umowę sprzedaży dotyczącą zakupu nieruchomości gruntowej ,położonej we Wrocławiu-Żernikach o powierzchni 4.231 m2

za cenę netto 3 333 tys. zł na której to nieruchomości spółka zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną na ok 90 mieszkań

- W dniu 31.01.2018 za pośrednictwem podmiotu zależnego od Spółki tj. Archicom AM Sp. z o.o. zostały zawarte umowy sprzedaży akcji Spółki z osobami objętymi Programem Motywacyjnym. Łączna liczba akcji zbytych w ramach tych umów to 31 646 sztuk. Cena akcji w ramach umów wyniosła 1 grosz za każdą akcję.
- Decyzją Zarządu GPW z dniem 21 lutego 2018r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym zostało wprowadzonych 2.327.813 (dwa miliony trzysta dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzynaście) akcji serii F o wartości nominalnej 10 zł (dziesięć złotych) każda, Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 21 lutego 2018 r. dokonał rejestracji tych akcji.
- W dniu 22.03.2018 jednostka zależna Emitenta -Archicom Polska S.A. zawarła z osobą fizyczną umowę przedwstępną sprzedaży dotyczącą zakupu nieruchomości gruntowej położonej w Gdyni-Oksywie, o powierzchni ok. 0,4 ha, za cenę netto 2,5 mln zł. Na przedmiotowej nieruchomości Archicom Polska S.A. zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wielorodzinną, na ok 60 mieszkań. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży planowane jest do 30.06.2018. Zakup nieruchomości sfinansowany będzie ze środków własnych.

31. Pozostałe informacje

31.1. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2017: 4,1709 PLN/EUR 31.12.2016: 4,424 PLN/EUR.
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01 - 31.12.2017: 4,2447 PLN/EUR; 01.01 – 31.12.2016: 4,3757 PLN/EUR,

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

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	330 285	282 267	77 812	64 508
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	65 680	44 728	15 474	10 222
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	67 169	43 443	15 824	9 928
Zysk (strata) netto	57 282	37 312	13 495	8 527
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	56 471	37 318	13 304	8 528
Zysk na akcję (PLN)	2,39	1,7	0,56	0,39
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	2,37	1,7	0,56	0,39
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2447	4,3757
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(934)	(17 611)	(220)	(4 025)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(24 342)	(34 605)	(5 735)	(7 908)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	82 473	89 512	19 430	20 457
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	57 197	37 295	13 475	8 523
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2447	4,3757
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	1 031 928	714 714	247 411	161 554
Zobowiązania długoterminowe	211 198	128 450	50 636	29 035
Zobowiązania krótkoterminowe	347 045	211 586	83 206	47 827

Kapitał własny	473 685	374 679	113 569	84 692
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	447 036	374 679	107 180	84 692
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,1709	4,4240

31.2. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2017				
DKR Investment Sp. z o.o.	14 234 501	20 442 003	142 345 010	55,59%
DKR Invest S.A.	4 843 950	4 843 950	48 439 500	18,92%
Aviva OFE	2 540 000	2 540 000	25 400 000	9,92%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	3 987 493	3 987 493	39 874 930	15,57%
Razem	25 605 944	31 813 446	256 059 440	100%
Stan na 31.12.2016				
DKR Investment Sp. z o.o.	14 234 501	20 442 003	142 345 010	61%
DKR Invest S.A.	4 388 004	4 388 004	43 880 040	19%
Aviva OFE	2 090 000	2 090 000	20 900 000	9%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	2 565 626	2 565 626	25 656 260	11%
Razem	23 278 131	29 485 633	232 781 310	100%

Zmiany w strukturze akcjonariatu opisano w pkt.15.

31.3. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

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

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2017					
Dorota Jarodzka-Śródka	120	0	126	250	496
Kazimierz Śródka	120	0	42	258	420
Rafał Jarodzki	120	0	46	0	166
Tomasz Sujak	120	0	42	384	546
Paweł Ruszczak	120	0	40	390	550
Razem	600	0	296	1 283	2 179
Okres od 01.01 do 31.12.2016					
Dorota Jarodzka-Śródka	120	0	138	180	438
Kazimierz Śródka	120	0	40	183	343
Rafał Jarodzki	120	0	50	0	170
Tomasz Sujak	120	0	42	300	462
Paweł Ruszczak	120	0	34	385	539
Razem	600	0	304	1 043	1 952

Poza wynagrodzeniem z tytułu pełnionej funkcji w spółkach zależnych Pani Dorota Jarodzka-Śródka otrzymała wynagrodzenie z tytułu usług projektowych świadczonych w spółkach zależnych. Wynagrodzenie zostało uwzględnione w notce 26.1. Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w notce nr 26.1.

31.4. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej

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

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2017					
Artur Olender	37	0	0	0	37
Konrad Płochocki	30	0	0	0	30
Jędrzej Śródka	12	0	61	0	73
Tadeusz Nawracaj	12	0	0	0	12
Marek Gabrielski	34	0	0	0	34
Razem	125	0	61	0	186
Okres od 01.01 do 31.12.2016					
Artur Olender	37	0	0	0	37
Konrad Płochocki	30	0	0	0	30
Jędrzej Śródka	12	0	58	0	70
Konrad Jarodzki	7	0	1	0	8
Joanna Pisula	0	0	0	8	8
Tadeusz Nawracaj	11	0	0	0	11
Grzegorz Zawada	12	0	0	0	12
Razem	109	0	59	8	176

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

31.5. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

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

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	205	185
Przegląd sprawozdań finansowych	60	34
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	70	130
Razem	338	349

31.6. Zatrudnienie

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

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Pracownicy umysłowi	143	125
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	143	125

	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Liczba pracowników przyjętych	37	65
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(14)	(45)
Razem	23	20

32. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2017 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 05 kwietnia 2018 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
	Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu	
	Kazimierz Śródka	Wiceprezes Zarządu	
	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
	Paweł Ruszczak	Członek Zarządu	
Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis