

Sprawozdanie finansowe jednostkowe

ARCHICOM S.A. ZA 2019 ROK

2019



Spis treści

1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
2.	Sprawozdanie z wyniku	7
3.	Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)	8
4.	Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów ...	9
5.	Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
6.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	12
7.	Dodatkowe informacje do sprawozdania finansowego	14
7.1	Informacje ogólne.....	14
7.2	Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	19
7.3	Zmiany standardów lub interpretacji	19
7.4	Zasady rachunkowości	23
7.5	Segmenty operacyjne	38
7.6	Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	38
7.7	Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	39
7.8	Wartość firmy	41
7.9	Wartości niematerialne	41
7.10	Rzeczowe aktywa trwałe	43
7.11	Aktywa w leasingu	44
7.12	Nieruchomości inwestycyjne.....	45
7.13	Aktywa oraz zobowiązania finansowe	46
7.14	Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w PCD	53
7.15	Zapasy.....	55
7.16	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	56
7.17	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	57
7.18	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	58
7.19	Kapitał własny.....	58
7.20	Świadczenia pracownicze	60
7.21	Pozostałe rezerwy	61
7.22	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	62
7.23	Rozliczenia międzyokresowe	63

7.24	Umowy o usługę budowlaną.....	64
7.25	Przychody i koszty operacyjne	64
7.26	Przychody i koszty finansowe	65
7.27	Podatek dochodowy	66
7.28	Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	67
7.29	Przepływy pieniężne	68
7.30	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	69
7.31	Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe	73
7.32	Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych.....	73
7.33	Zarządzanie kapitałem.....	78
7.34	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	79
7.35	Pozostałe informacje	81
8.	Zatwierdzenie do publikacji	85

5 miast

700 lokali

wysoki bank ziemi



**Spółka
z tradycjami**

24 359 mln zł przychodów

61 030 mln zł zysku

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	tabela	SF	SF
		31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Wartość firmy		-	-
Wartości niematerialne	3,4	23 317	24 424
Rzeczowe aktywa trwałe	5,6	743	753
Nieruchomości inwestycyjne	8,9	-	4 022
Inwestycje w jednostkach zależnych	1,2	366 427	348 305
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		-	-
Należności i pożyczki	12,22	527 988	445 262
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	6 267	4 544
Aktywa trwałe razem		924 742	827 310
Aktywa obrotowe			
Zapasy		-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23	16 010	28 437
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Pożyczki		-	-
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	38	401	184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	584	3 424
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa obrotowe razem		16 995	32 045
Aktywa razem		941 737	859 355

Sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	tabela	SF	SF
		31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	27	257 423	257 423
Akcje własne (-)		(962)	(962)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	29	253 833	253 833
Pozostałe kapitały	30	5 435	15 872
Zyski zatrzymane:		44 602	19 084
- zysk (strata) z lat ubiegłych		-	-
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		61 030	19 084
- odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)		(16 429)	-
Kapitał własny		560 331	545 250
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	15,16	311 369	240 135
Leasing		-	-
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Pozostałe zobowiązania	36	104	104
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	13 556	11 234
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32,33	198	142
Pozostałe rezerwy długoterminowe	34	-	7 594
- w tym rezerwa na zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego z odsetkami		-	7 594
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
Zobowiązania długoterminowe		325 227	259 210
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	37	3 509	3 678
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		834	891
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	15,16	50 156	48 898
Leasing		163	-
Pochodne instrumenty finansowe		-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	32	1 358	924
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	34	139	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	38	20	504
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		56 179	54 895
Zobowiązania razem		381 406	314 105
Pasywa razem		941 737	859 355

2. Sprawozdanie z wyniku

	tabela	SF	SF
		31.12.2019	31.12.2018
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		24 359	19 545
Przychody ze sprzedaży produktów		-	-
Przychody ze sprzedaży usług		24 359	19 545
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
Koszt własny sprzedaży		689	689
Koszt sprzedanych produktów		-	-
Koszt sprzedanych usług		689	689
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		23 670	18 856
Koszty sprzedaży		2 274	3 541
Koszty ogólnego zarządu		16 053	11 625
Pozostałe przychody operacyjne	40	1 090	179
Pozostałe koszty operacyjne	41	308	354
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (+/-)		-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		6 125	3 515
Przychody finansowe	42	68 723	42 095
w tym przychody z tytułu odsetek		22 305	23 163
Koszty finansowe	43	18 985	15 338
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)		-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		55 863	30 272
Podatek dochodowy	44	(5 167)	11 188
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		61 030	19 084
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		61 030	19 084

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

Wyszczególnienie	SF	SF
	31.12.2019	31.12.2018
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	2,38	0,74
- rozwodniony	2,38	0,74
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	2,38	0,74
- rozwodniony	2,38	0,74

4. Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

	SF	SF
	31.12.2019	31.12.2018
Zysk (strata) netto	61 030	19 084
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego - sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	61 030	19 084

5. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	257 423	(962)	253 833	15 873	19 084	545 250	545 250
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2019 roku							
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-
Koszty emisji akcji	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	-	-	-	-	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-
Wycena i rozliczenie opcji managerskich (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	(10 437)	(35 512)	(45 949)	(45 949)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	(10 437)	(35 512)	(45 949)	(45 949)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku	-	-	-	-	61 030	61 030	61 030
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	61 030	61 030	61 030
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	257 423	(962)	253 833	5 435	44 602	560 331	560 331

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	256 059	-	253 836	2 925	51 877	564 697	564 697
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2018 roku							
Emisja akcji	1 364	-	-	-	-	1 364	1 364
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	(3)	-	-	(3)	(3)
Nabycie/Zbycie akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) oraz celem umorzenia	-	(962)	-	-	-	(962)	(962)
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	(1 896)	-	(1 896)	(1 896)
Wycena i rozliczenie opcji managerskich (program płatności akcjami)	-	-	-	(160)	-	(160)	(160)
Dywidendy	-	-	-	-	(36 873)	(36 873)	(36 873)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	15 004	(15 004)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	1 364	(962)	(3)	12 948	(51 877)	(38 530)	(38 530)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	19 084	19 084	19 084
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	19 084	19 084	19 084
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	0	0	0
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	257 423	(962)	253 833	15 873	19 084	545 250	545 250

6. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	SF	SF
	31.12.2019	31.12.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	55 863	30 272
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	611	256
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	1 117	1 103
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	43
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wart. godziwej przez wynik	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(962)	73
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	85	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	9	(66)
Koszty odsetek	15 568	13 340
Przychody z odsetek i dywidend	(67 667)	(40 915)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	(1 988)
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Inne korekty	-	-
Korekty razem	(51 239)	(28 154)
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	1 557	20 317
Zmiana stanu zobowiązań	268	(21 028)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(498)	159
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym	1 328	(552)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	(1 892)	(1 590)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 060	(24)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(10)	(66)

Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1 68)	(1 60)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	57	6
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(38)	(44)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	5 032	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	(10 624)	(71 241)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	41 535	105 101
Pożyczki udzielone	(110 800)	(71 300)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	36	119
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-
Otrzymane odsetki	8 777	8 089
Otrzymane dywidendy	48 671	16 814
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(17 532)	(12 682)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	1 364
Nabycie akcji własnych	-	(962)
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	59 640	79 679
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(66 225)	(57 388)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	97 150	32 500
Spłaty kredytów i pożyczek	(23 420)	(11 885)
Spłata zobowiązań z tytułu leasing	(389)	-
Odsetki zapłacone	(10 175)	(10 023)
Dywidendy wypłacone	(45 950)	(36 873)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	10 631	(3 588)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 841)	(16 294)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 424	19 716
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(1)	(2)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	583	3 422

7. Dodatkowe informacje do sprawozdania finansowego

7.1 Informacje ogólne

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

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

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

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

Zgodnie z umową Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

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

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

W skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 6 kwietnia 2020 roku wchodził:

Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu

Rafał Jarodski – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Sujak – Członek Zarządu

Artur Więznowski – Członek Zarządu

Krzysztof Suskiewicz – Członek Zarządu

Tomasz Ślęzak – Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- Dnia 26 czerwca 2019 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pawła Ruszczaka z pełnienia funkcji Członka Zarządu w Spółce ze skutkiem na dzień 18 września 2019 r.,
- Dnia 9 września 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Artura Więznowskiego ze skutkiem na dzień 18 września 2019 r.,

- Dnia 26 listopada 2019 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Krzysztofa Andrulowicza z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu w Spółce ze skutkiem na dzień 26 listopada 2019 r.,
- Dnia 26 listopada 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Dorocie Jarodzkiej-Śródka dotychczasowej Wiceprezes Zarządu Spółki funkcję Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 27 listopada 2019 r.,
- Dnia 26 listopada 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki Tomasza Ślęzaka ze skutkiem na dzień 27 listopada 2019 r.,

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 6 kwietnia 2020 roku wchodził:

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

Z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki tj. dnia 19 czerwca 2019 roku wygasły mandaty członków Rady Nadzorczej Spółki oraz zakończyła się pierwsza kadencja Rady Nadzorczej Spółki, w skład której wchodził:

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

Dnia 19 czerwca 2019 roku na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki do składu Rady Nadzorczej Spółki drugiej kadencji, na wspólną pięcioletnią kadencję, powołani zostali:

Artur Olender – Członek Rady Nadzorczej
Marek Gabryjelski – Członek Rady Nadzorczej
Konrad Płochocki – Członek Rady Nadzorczej
Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej
Kazimierz Śródka – Członek Rady Nadzorczej

Dnia 12 lipca 2019 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Spółki na którym dokonano wyboru:

Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

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

Spółka na dzień 31 grudnia 2019 jest jednostką dominującą dla następujących spółek zależnych:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Spółki Zależne				
Archicom Residential sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 35.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).

Archicom Residential 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 8.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential sp. z o.o. - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,80% bezpośrednio; 99,20% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.	Wrocław	KRS: 0000494164	99,97% bezpośrednio; 0,03% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.895.053 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.894.053 zł).
Archicom Stabłowice sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745292	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Jagodno 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725050	89,85% bezpośrednio; 10,15% pośrednio	Kapitał zakładowy: 502.700 zł. Udziałowcy: Spółka (89,85%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (9,95%), Archicom sp. z o.o. (0,20%).
Bartoszowice sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725093	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 532.400 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 1 sp. k.	Wrocław	KRS: 0000520568	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości 2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000724881	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722406	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (90%).
Archicom Nieruchomości 4 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 4 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000759742	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 5 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 5 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000761499	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 6 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725878	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 7 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000726003	99,95% bezpośrednio; 0,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.003.700 zł. Udziałowcy: Spółka (99,95%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,05%).
Archicom Nieruchomości 8 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745710	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000751243	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 10 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 10 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000777643	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 51.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (98,04%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (1,96%).
Archicom Nieruchomości 11 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 11 sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000777145	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 12 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000748433	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000745397	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Wrocław				Suma wniesionych wkładów: 1.369.432 zł.

Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – 15 sp. k.		KRS: 0000612467	96,28% bezpośrednio; 3,72% pośrednio	Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 1.318.432 zł) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości JN1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000749043	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Altona Investments sp. z o.o. (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN2 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000750281	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości JN3 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000746441	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (10%).
Archicom Nieruchomości Club House sp. z o.o. (dawniej: Archicom Nieruchomości sp. z o.o. – Club House - sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000768227	90,75% bezpośrednio; 9,25% pośrednio	Kapitał zakładowy: 551.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90,75%), Archicom Nieruchomości sp. z o.o. (0,18%), Archicom Holding sp. z o.o. (9,07%).
Archicom Nieruchomości sp. z o.o. - Marina 1 S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).
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 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	99,96% bezpośrednio; 0,04% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.400.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.399.000 zł).
Archicom Loft Platinum sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Loft Platinum 1 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Loft Platinum sp. z o.o. – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000766420	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 147.700 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Jagodno sp. z o.o. – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000543575	99,00% bezpośrednio; 1,00% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Marina 3 sp. z o.o. (dawniej: Archicom Marina sp. z o.o. – 3 – sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000776919	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 500.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 4 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722075	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 295.150 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Marina 5 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725986	96,01% bezpośrednio; 3,99% pośrednio	Kapitał zakładowy: 1.253.350 zł. Udziałowcy: Spółka (96,01%) Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (3,99%).
TN Stąbłowice 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725250	99,58% bezpośrednio; 0,42% pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.134.050 zł. Udziałowcy: Spółka (99,58%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (0,42%).
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%). Kapitał zakładowy: 5.000 zł.
Archicom Byczyńska sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska 1 sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000725430	98,87% bezpośrednio; 1,13% pośrednio	Kapitał zakładowy: 883.850 zł. Udziałowcy: Spółka (98,87%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (1,13%).
Space Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000303712	26,96% bezpośrednio; 73,04% pośrednio	Kapitał zakładowy: 56.000 zł. Udziałowcy: Spółka (26,96%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73,04%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska sp. z o.o. (dawniej: Space Investment Strzegomska 3 sp. z o.o. – Otyńska sp. k.)	Wrocław	KRS: 0000763144	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 408.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000722286	86,21% bezpośrednio; 13,79% pośrednio	Kapitał zakładowy: 362.550 zł. Udziałowcy: Spółka (86,21%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (13,79%).
Archicom Investment sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 77.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000268170	0,10% bezpośrednio; 99,90% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000241847	45,95% bezpośrednio; 54,05% pośrednio	Kapitał zakładowy: 111.000 zł. Udziałowcy: Spółka (45,95%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (54,05%).
Archicom Sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k.	Wrocław	KRS: 0000608733	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.486.000 zł).
Archicom Asset Management sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 67.000 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 10 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 10 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: 350.000 zł. Udziałowcy: Archicom Residential sp. z o.o. – S.K.A. (100%).
Archicom RW sp. z o.o.	Wrocław	KRS: 0000723555	90,00% bezpośrednio; 10,00% pośrednio	Kapitał zakładowy: 10.000 zł. Udziałowcy: Spółka (90%), Archicom sp. z o.o. (10%).
Archicom Polska S.A.	Łódź	KRS: 0000291818	79,99% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 27.688.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (79,99%), pozostali (20,01%).
Spółki Współkontrolowane				
Karpacka Invest sp. z o.o. *	Łódź	KRS: 0000802885	40,00% współzależna pośrednio	Kapitał zakładowy: 2.000.000 zł. Udziałowcy: Archicom Polska S.A. (50%), Zakłady Chemiczne "Organika" S.A. (50%).

Informacje szczegółowe o spółkach zależnych zostały zawarte w pkt nr 7.7.

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

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 6 kwietnia 2020 (patrz pkt 7.37).

7.2 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Archicom S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego 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. złotych).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację Spółki w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność grupy Archicom, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Zarządu Spółki. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

7.3 Zmiany standardów lub interpretacji

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

Nowy MSSF 16 „Leasing”

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

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

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

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

Wpływ zastosowania MSSF 16 „Leasing” na Sprawozdanie Finansowe Spółki

Zarząd podjął decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia retrospektywnego ze skumulowanym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Spółka przeprowadziła analizę aktywnych umów i zidentyfikowała te, na które wpływ będzie miał MSSF 16. Główny wpływ wdrożenia standardu dotyczy wynajmu powierzchni biurowej.

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

- Stopa dyskonta: 6,20%

Wpływ zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 przedstawiono poniżej:

AKTYWA	31.12.2018	Korekty związane z umowami najmu	01.01.2019
Aktywa trwałe razem, w tym:	827 310	435	827 745
Rzeczowe aktywa trwałe	753	435	1 188
Aktywa obrotowe razem, w tym:	32 045	-	32 045
Aktywa razem	859 355	435	859 790

PASYWA	31.12.2018	Korekty związane z umowami najmu	01.01.2019
Kapitał własny	545 250	-	545 250
Zobowiązania długoterminowe	259 210	84	259 294
Zobowiązania krótkoterminowe	54 895	351	55 246
Pasywa razem	859 355	435	859 790

Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

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

Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie Spółki.

Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie 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.

Nowa interpretacja nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, gdyż Spółka już wcześniej kierowała się zasadą ostrożności i stosowała analogiczne podejście. Takie podejście zostało zastosowane m.in. przy decyzji Zarządu o utworzeniu rezerwy w 2018 roku o której szerzej mowa w notce 7.27.

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

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

Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie, gdyż Spółka już wcześniej stosowała takie zasady.

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

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Zmiany standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie Spółki.

Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

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

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

Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdania finansowe, ponieważ Spółka nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i ich wpływ na sprawozdanie Spółki

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znówelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2019 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

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

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej. (należy zmienić, jeśli jest inaczej)

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

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

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

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

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

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

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

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Spółki. Na ten moment Spółka nie jest w stanie przewidzieć również przyszłych transakcji nabycia przedsięwzięć.

Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Spółki nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

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

W związku z tym, że Spółka nie stosuje instrumentów pochodnych opartych na stopach procentowych, zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

Spółka analizuje wpływ zmian na jej sprawozdania finansowe.

7.4 Zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Prezentacja sprawozdań finansowych

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

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

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

Segmenty operacyjne

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

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

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

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

Połączenia jednostek gospodarczych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Wartość firmy

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

Wartości niematerialne

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

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

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

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

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

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określone jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartościami 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 zdolnego 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. Częściami składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

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

Leasing

Dla każdej umowy zawartej po 1 stycznia 2019 roku Spółka podejmuje decyzję, czy umowa zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Spółce,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.

Na dzień rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku, stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka stosuje dopuszczone standardem MSSF 16 praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Spółka prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, w szczególności prawo do użytkowania powierzchni biurowej dotyczące nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych prezentowane jest w aktywach trwałych.

Zasady obowiązujące do 2018 roku

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

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

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

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

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe

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

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

aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AC),

aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (FVOCI),

aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVP&L) oraz

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka zalicza:

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

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

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

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

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

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Spółka szacuje je w sposób indywidualny, tj. ryzyko kredytowe każdego z kontrahentów jest indywidualnie oceniane.

- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Spółka zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu.

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo 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 Spółkę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (Spółka aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie

do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

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

Kapitał własny

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

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami
- wynik z lat ubiegłych przekazany na inny kapitał niż zapasowy

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych nie wypłacone i nie przekazane na inny niż zapasowy kapitał uchwałąmi akcjonariuszy oraz wynik finansowy bieżącego roku.

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.

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

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej, po pomniejszeniu o koszty emisji akcji. Program płatności akcjami obejmował lata 2016-2018.

Świadczenia pracownicze

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

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

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Odprawy emerytalne

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

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

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

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

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

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

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

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

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

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

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

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej sprawozdania finansowego w notce nr 7.31. Spółka prezentuje również informację o warunkowych zobowiązaniach z tytułu opłat leasingowych wynikających z umów leasingu (nota nr 7.11).

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

Przychody ze sprzedaży

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

Świadczenie usług

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

Odsetki i dywidendy

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

Koszty operacyjne

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

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

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

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

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

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w Nocie 1.10.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wykazana w sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze na 31 grudnia 2019 wyniosła 198 tys. złotych PLN (rok 2018: 142 tys. złotych).

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Okres leasingu

Przy ustalaniu zobowiązania z tytułu leasingu Spółka szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka z tej opcji skorzysta,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Spółka skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Spółka uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,
- warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Podatek dochodowy, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględniła także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych.

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

Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

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

7.5 Segmenty operacyjne

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

7.6 Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

Przejęcia

Przejęcia prawa własności udziałów, akcji i wkładów spółek oraz utraty kontroli w ciągu 2019 roku jest wynikiem:

- nabycia udziałów w spółce Archicom Marina 3 Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 5 kwietnia 2019
- nabycia udziałów w spółkach: Bartoszowice 1 Sp. z o.o. i Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego Sp. z o.o. na podstawie umów z dnia 16 kwietnia 2019
- zwiększenia wkładu komandytariusza w spółce Archicom Sp. z o.o.-Realizacja Inwestycji - SK na podstawie uchwały Wspólników z dnia 02 sierpnia 2019
- nabycia udziałów spółek: Archicom Byczyńska 1 Sp. z o.o., Archicom Loft Platinum 1 Sp. z o.o., Archicom Marina 4 Sp. z o.o., Archicom Marina 5 Sp. z o.o., Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o., TN Stabłowice 1 Sp. z o.o. na podstawie umów z dnia 02 sierpnia 2019
- zwiększenia udziałów w spółce Bartoszowice Sp. z o.o. w likwidacji na podstawie uchwały NZW z dnia 10 października 2019
- dopłaty na rzecz spółki Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. – 1 SK na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 18 października 2019

7.7 Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

Tabela nr 1 – Inwestycje w jednostkach zależnych

Nazwa Spółki	Opis	31.12.2019		31.12.2018	
		Wartość udziałów/akcji/wkładów	Kwota odpisu	Wartość udziałów/akcji/wkładów	Kwota odpisu
AD Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 149	-	2 149	-
Archicom Asset Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	1 730	-	30	-
Archicom Byczyńska 1 Sp. z o. o.	Udziały /akcje	880	-	873	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	Udziały /akcje	50	-	50	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. -Faza IV - SK	Udziały /akcje	-	-	3 318	-
	odpis aktualizujący	-	-	-	577
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	10 210	-	10 210	-
	odpis aktualizujący	-	3 502	-	3 441
Archicom Fin Sp. z o.o.	Udziały /akcje	43 867	-	43 867	-
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. - SK w likwidacji	Udziały /akcje	-	-	2 330	-
	odpis aktualizujący	-	-	-	2 031
Archicom Holding Sp. z o. o.	Udziały /akcje	147	-	147	-
Archicom Investment Sp. z o. o.	Udziały /akcje	7 090	-	4 390	-
Archicom Jagodno Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	10 192	-	10 192	-
	odpis aktualizujący	-	9 467	-	9 373
Archicom Lofty Platinum 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	1 652	-	1 652	-
	odpis aktualizujący	-	1 652	-	-
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. - SKA	Udziały /akcje	4 929	-	4 929	-
Archicom Marina 3 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	21 051	-	21 051	-
	odpis aktualizujący	-	3 753	-	3 753
Archicom Marina 4 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	335	-	294	-
Archicom Marina 5 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	1 207	-	1 202	-
Archicom Nieruchomości Club House Sp. z o.o.	Udziały /akcje	500	-	500	-
Archicom Nieruchomości 11 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 12 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 1 SK	Udziały /akcje	359	-	9	-

Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości JN3 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 2 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 4 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 5 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 7 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	2 003	-	2 003	-
Archicom Nieruchomości 8 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Nieruchomości 9 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Residential 2 Sp. z o. o.	Udziały /akcje	101 099	-	100 799	-
Archicom Residential Sp. z o. o.	Udziały /akcje	5 021	-	2 021	-
Archicom Residential Sp. z o.o. - SKA	Udziały /akcje	57	-	57	-
Archicom Sp. z o.o.	Udziały /akcje	123	-	123	-
Archicom Jagodno 5 Spzoo	Udziały /akcje	452	-	452	-
Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji SK	Udziały /akcje	42 297	-	32 297	-
Archicom sp. z o.o. Consulting SK	Udziały /akcje	2 848	-	2 848	-
Archicom RW Sp. z o.o.	Udziały /akcje	9	-	9	-
Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. SK	Udziały /akcje	2 469	-	2 469	-
Bartoszewice Sp. z o.o.	Udziały /akcje	0	-	50	-
Bartoszewice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 492	-	465	-
Archicom Polska S.A.	Udziały /akcje	87 128	-	87 128	-
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	8 280	-	8 280	-
Space Investment Sp. z o. o.	Udziały /akcje	6 483	-	6 321	-
Space Investment Strzegomska 2 Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	1 318	-	1 318	-
	odpis aktualizujący	-	1 318	-	-
Space Investment Strzegomska 3 Otyńska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	548	-	548	-
Space Investment Strzegomska 3 Kamieńskiego Sp. z o.o.	Udziały /akcje	355	-	312	-
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 941	-	6 941	-
TN Stabłowice 1 Sp. z o.o.	Udziały /akcje	4 780	-	4 780	-
Opcje menadżerskie dla kadry kierowniczej GA	Opcje menadżerskie	968	-	968	-
Suma końcowa		386 119	19 692	367 480	19 175
		366 427		348 305	

Tabela nr 2 – Zmiany wartości inwestycji w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Stan na początek okresu, w tym:	348 305	314 831
Zwiększenia, w tym:		
- nabycie	24 486	34 374
- inne	-	(69)
Zmniejszenia, w tym:		
- sprzedaż/likwidacja	(3 183)	(9)
- korekty aktualizujące wartość	(3 181)	(822)
- inne	-	
Stan na koniec okresu, w tym:	366 427	348 305

7.8 Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

7.9 Wartości niematerialne

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

Tabela nr 3 – Wartości niematerialne

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	27 550	1 009	69	-	-	-	28 628
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(4 362)	(917)	(32)	-	-	-	(5 311)
Wartość bilansowa netto	23 188	92	37	-	-	-	23 317
Stan na 31.12.2018							
Wartość bilansowa brutto	27 550	1 009	58	-	-	-	28 617
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(3 673)	(500)	(20)	-	-	-	(4 193)
Wartość bilansowa netto	23 877	509	38	-	-	-	24 424

Tabela nr 4 – Zmiany wartości niematerialnych

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	23 877	509	38	-	-	-	24 424
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	11	-	-	-	11
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(689)	(417)	(12)	-	-	-	(1 118)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrocenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	23 188	92	37	-	-	-	23 317
za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018	24 565	366	34	-	-	496	25 461
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	548	14	-	-	(496)	66
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	1	(1)	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(688)	(406)	(9)	-	-	-	(1 103)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	(688)	(406)	(9)	-	-	-	(1 103)
Odwrocenie odpisów aktualizujących							-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	23 877	509	38	-	-	-	24 424

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest znak towarowy, którego wartość bilansowa na dzień 31.12.2019 wynosiła 23.188 tys. złotych (2018 rok: 23.877 tys. złotych). Pozostały okres amortyzacji tego składnika wynosi 36 lat.

Amortyzacja za okres od 01.01 do 31.12.2019 wartości niematerialnych została zaprezentowana w sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycji „Koszt własny sprzedaży” – 689 tys. złotych oraz „Koszty ogólnego zarządu” – 429 tys. złotych (2018 rok: „Koszt własny sprzedaży” – 689 tys. złotych oraz „Koszty ogólnego zarządu” – 414 tys. złotych).

7.10 Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela nr 5– 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 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	-	848	585	119	390	-	1 942
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(609)	(295)	(40)	(255)	-	(1 199)
Wartość bilansowa netto	-	239	290	79	135	-	743
Stan na 31.12.2018							
Wartość bilansowa brutto	-	347	448	188	372	-	1 355
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(192)	(187)	(33)	(190)	-	(602)
Wartość bilansowa netto	-	155	261	155	182	-	753

Tabela nr 6 – Zmiany rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019	-	155	261	155	182	-	753
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	501	141	10	18	-	670
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(4)	(65)	-	-	(69)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(417)	(108)	(21)	(65)	-	(611)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019	-	239	290	79	135	-	743
za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018							

Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018	-	267	296	97	224	-	884
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	55	78	26	-	159
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(35)	-	-	-	-	(35)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(77)	(90)	(20)	(68)	-	(255)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018	-	155	261	155	182	-	753

Amortyzacja za okres od 01.01 do 31.12.2019 rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Koszt własny sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	611	255
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	611	255

Na dzień 31.12.2019 rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt 7.13.

7.11 Aktywa w leasingu

Leasing wg MSSF16

Spółka posiada dwie umowy najmu rozliczane wg MSSF 16 i ujmowane jako rzeczowe aktywa trwałe w pozycji Budynki i budowle. Ich wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2019 wynosiła 502 tys. złotych (2018 rok: 0 tys. złotych) a skumulowana wartość umorzenia wynosiła na dzień 31.12.2019 343 tys. złotych (2018 rok: 0 tys. złotych) w tym 343 tys. złotych za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (2018 rok: 0 tys. złotych).

7.12 Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany wartości bilansowej w okresie sprawozdawczym przedstawiały się następująco:

Tabela nr 8 – Zmiany nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Wartość bilansowa na początek okresu	4 022	4 035
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Nabycie nieruchomości	-	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	-	30
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-
Zbycie nieruchomości (-)	(4 022)	-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	(43)
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	-	4 022

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

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

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

Tabela nr 9– Klasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych według poziomów wartości godziwej

Wyszczególnienie	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 31.12.2019				
nie występuje	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2019	-	-	-	-
Stan na 31.12.2018				
Inwestycja West Forum dz. 12/57 AM-4 obręb Muchobór Mały, ID dz. 026401_1.0037.AR_4.12/57	-	648	-	648
Inwestycja Olimpia Port dz. 10/4; 9/2; 8/1; 1/2 AM-25	-	3 374	-	3 374
Nieruchomości inwestycyjne razem na 31.12.2018	-	4 022	-	4 022

W dniu 30 maja 2019 inwestycja Olimpia Port została sprzedana do zewnętrznego kontrahenta.

W dniu 27 sierpnia 2019 inwestycja West Forum została sprzedana do zewnętrznego kontrahenta.

7.13 Aktywa oraz zobowiązania finansowe

Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Tabela nr 10 – Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9					Razem
	AC	FVOCI	FVP&L	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2019						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	527 988	-	-	-	-	527 988
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 950	-	-	-	60	16 010
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	584	-	-	-	-	584
Kategoria aktywów finansowych razem	544 522	-	-	-	60	544 582
Stan na 31.12.2018						
Aktywa trwałe:						
Należności i pożyczki	445 262	-	-	-	-	445 262
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28 309	-	-	-	128	28 437
Pożyczki	-	-	-	-	-	-

Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 424	-	-	-	-	3 424
Kategoria aktywów finansowych razem	476 995	-	-	-	128	477 123

Grupa kwalifikuje zobowiązania finansowe do jednej z następujących kategorii:

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

Tabela nr 11 – Klasyfikacja zobowiązań finansowych zgodnie z MSSF 9

Wyszczególnienie				Razem
	AC	HI	Poza MSSF 9	
Stan na 31.12.2019				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	311 369	-	-	311 369
Leasing	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	104	-	-	104
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	922	-	2 587	3 509
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	50 156	-	-	50 156
Leasing	-	-	163	163
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	362 551	-	2 750	365 301
Stan na 31.12.2018				
Zobowiązania długoterminowe:				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	240 135	-	-	240 135
Leasing	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	104	-	-	104
Zobowiązania krótkoterminowe:				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 282	-	2 396	3 678
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	48 898	-	-	48 898
Leasing	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	290 419	-	2 396	292 815

Należności i pożyczki

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Spółka, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w pkt 7.16.

Tabela nr 12 – Należności i pożyczki

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwale:		
Należności	8	-
Pożyczki	527 980	445 262
Należności i pożyczki długoterminowe	527 988	445 262
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 010	28 437
Pożyczki	0	-
Należności i pożyczki krótkoterminowe	16 010	28 437
Należności i pożyczki, w tym:	543 998	473 699
należności	16 018	28 437
pożyczki	527 980	445 262

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

Tabela nr 13 – Charakterystyka zestawienia pożyczek udzielonych

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 31.12.2019					
Pożyczki udzielone w Grupie GA	PLN		527 980	WIBOR 3M + marża	2021-2023r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2019			527 980		
Stan na 31.12.2018					
Pożyczki udzielone w Grupie GA	PLN		443 008	WIBOR 3M + marża	2020-2023r.
Pożyczki udzielone w Grupie GA	EUR		2 253	EURIBOR + marża	2021r.
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2018			445 262		

Na dzień 31.12.2019 pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 527.980 tys. złotych (2018 rok: 445.262 tys. złotych) oprocentowane były zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o WIBOR 3M z narzutem marży 3,5 p.p.

Terminy spłaty pożyczek przypadają pomiędzy 2021 oraz 2023 rokiem.

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

Tabela nr 14 – Zmiany pożyczek udzielonych

Wyszczególnienie	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	445 262	464 086
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	110 800	71 300
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	22 192	23 001
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(50 312)	(113 190)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-
Inne zmiany	39	65
Wartość brutto na koniec okresu	527 980	445 262
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	527 980	445 262

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek zostały ujęte w wyniku i zaprezentowane w pozycji „Koszty finansowe” (patrz Tabela 42).

Pochodne instrumenty finansowe

Spółka nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

Tabela nr 15 – Zestawienie kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-

Pożyczki	-	-	201 249	121 606
Dłużne papiery wartościowe	50 156	48 898	110 120	118 529
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	50 156	48 898	311 369	240 135
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik:				
Kredyty bankowe	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	50 156	48 898	311 369	240 135

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

Tabela nr 16 – Charakterystyka zestawienia kredytów, pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

Wyszczególnienie	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2019							
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	14.06.2023	-	59 615	-	59 615
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.03.2020	-	50 148	50 148	-
Obligacje 4 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 505	-	50 505
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.06.2018		0	-	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	24.06.2018	-	0	-	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.07.2020	-	8	8	-
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2021-2023r.	-	201 249	-	201 249
karta kredytowa	PLN					-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2019				-	361 525	50 156	311 369
Stan na 31.12.2018							
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	01.07.2019	-	48 521	48 521	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	10.03.2020	-	60 472	-	60 472
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 3M + marża	13.07.2022	-	50 285	-	50 285

Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	24.06.2018	-	1	1	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	11.04.2019	-	376	376	-
Obligacje 3 letnie	PLN	WIBOR 6M + marża	31.07.2020	-	7 772	-	7 772
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2019-2021r	-	121 606	-	121 606
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na 31.12.2018				-	289 033	48 898	240 135

Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Tabela nr 17 – Zestawienie zobowiązań zabezpieczonych hipoteką

ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ	
Rodzaj kontraktu podlegający zabezpieczeniu	Zobowiązania zabezpieczenia na majątku spółek
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). W III kwartale 2019 obligacje zostały spłacone. W I kwartale 2020 roku hipoteka została wykreślona.

Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

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

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2019		31.12.2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	527 980	527 980	445 262	445 262
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16 018	16 018	28 437	28 437
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Papiery dłużne	-	-	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	584	584	3 424	3 424
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	201 249	201 249	121 606	121 606

Dłużne papiery wartościowe	160 276	160 276	167 427	167 427
Leasing finansowy	163	163	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 613	3 613	3 782	3 782

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

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

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

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela pożyczek oraz należności. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Dla udzielonych pożyczek Spółka uznaje, że mają one niskie ryzyko kredytowe, jeżeli nie są przeterminowane na dzień oceny, pożyczkobiorca potwierdził saldo wierzytelności oraz sytuacja finansowa pożyczkobiorcy i wynik oczekiwany na realizowanych projektach pozwala na spłatę pożyczki. Dla zobowiązań warunkowych i poręczeń Spółka przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa spółek, którym zostało udzielone poręczenie, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych i prognoz, nie budzi obaw. Przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności ujęcia odpisów na oczekiwane straty kredytowe.

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

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

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

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

Wypłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne

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

Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne

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

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

Przekwalifikowanie

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

Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31.12.2019 Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

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

7.14 Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w PCD

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

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 544	4 114
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 234	8 640
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(6 690)	(4 526)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(599)	(2 164)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 267	4 544
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 556	11 234
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu	(7 289)	(6 690)

Tabela nr 20 – Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.12.2019						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	336	(336)	-	-	-	-
Zapasy			-	-	-	-
Pozostałe aktywa	96	(92)	-	-	-	4
Zobowiązania:						-
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	325	(225)	-	-	-	100
Pozostałe rezerwy	-	26	-	-	-	26
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3 775	1 246	-	-	-	5 021
Inne zobowiązania	13	15	-	-	-	28
Inne:						-
Nierozliczone straty podatkowe	-	1 088	-	-	-	1 088
Razem	4 544	1 722	-	-	-	6 267
Stan na 31.12.2018						
Aktywa:						
Nieruchomości inwestycyjne	333	3	-	-	-	336
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa	94	2	-	-	-	96
Zobowiązania:						
Zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	328	(3)	-	-	-	325
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	3 352	422	-	-	-	3 774
Inne zobowiązania	6	7	-	-	-	13
Inne:						-
Nierozliczone straty podatkowe	-	-	-	-	-	-
Razem	4 114	431	-	-	-	4 544

Tabela nr 21 – Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Różnice kursowe netto z przeliczenia*	Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe dochody całkowite	rozliczenie połączenia		
Stan na 31.12.2019						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	2 185	(132)	-	-	-	2 053
Rzeczowe aktywa trwałe	36	1	-	-	-	37
Nieruchomości inwestycyjne	106	(106)	-	-	-	-
Zapasy	-		-	-	-	-
Pozostałe aktywa - pożyczki	8 909	2 557	-	-	-	11 466
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Razem	11 234	2 320	-	-	-	13 556
Stan na 31.12.2018						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	2 312	(128)	-	-	-	2 184
Rzeczowe aktywa trwałe	36	-	-	-	-	36
Nieruchomości inwestycyjne	112	(6)	-	-	-	106
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa - pożyczki	6 170	2 738	-	-	-	8 908
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	10	(10)	-	-	-	-
Razem	8 640	2 595	-	-	-	11 234

Spółka, utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 31.12.2019 wynosi 6.267 tys. złotych (2018 rok: 4.544 tys. złotych). Największą pozycję stanowi aktywo z tytułu odsetek naliczonych od pożyczek zaciągniętych i wyemitowanych obligacji na dzień 31.12.2019: 5.021 tys. złotych (rok wcześniej: 3.774 tys. złotych). Podstawą ujęcia aktywów jest zatwierdzenie przez Zarząd Spółki aktualnego budżetu Spółki

7.15 Zapasy

W sprawozdaniu finansowym Spółki nie występuje pozycja zapasów.

7.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Należności długoterminowe:

Tabela nr 22 – Należności długoterminowe

Wyszczególnienie	2019-12-31	2018-12-31
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Pozostałe należności	8	-
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
Należności długoterminowe	8	0

Należności krótkoterminowe:

Tabela nr 23 – Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności z tytułu dostaw i usług	15 950	13 290
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(1)	0
Należności z tytułu dostaw i usług netto	15 949	13 290
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	8
Inne należności	37	15 059
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	(36)	(49)
Pozostałe należności finansowe netto	1	15 019
Należności finansowe	15 950	28 309
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	36	84
Przedpłaty i zaliczki	24	44
Pozostałe należności niefinansowe	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	0	0
Należności niefinansowe	60	128
Należności krótkoterminowe razem	16 010	28 437

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

Spółka dokonała odpisów aktualizujących w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2019r.

Tabela nr 24 – Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2017
Stan na początek okresu	49	3
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	46
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(11)	
Odpisy wykorzystane (-)	0	
Inne zmiany	0	
Stan na koniec okresu	38	49

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

Tabela nr 25 – Analiza wiekowania zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem aktualizacyjnym

Wyszczególnienie	31.12.2019		31.12.2018	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	62	-	116	-
od 1 do 6 miesięcy	132	-	372	-
od 6 do 12 miesięcy	1 367	-	-	-
powyżej roku	112	-	-	-
Zaległe należności finansowe	1 673	-	487	-

7.17 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Tabela nr 26 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	407	71
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	174	154
Środki pieniężne w kasie	-	-
Depozyty krótkoterminowe	-	3 199
Inne	3	-

Na dzień 31.12.2019 środki pieniężne o wartości bilansowej 584 tys. złotych (2018 rok: 3.424 tys. złotych) nie podlegały ograniczeniom w dysponowaniu.

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w pkt. 7.13.

Spółka dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Wartościowe uzgodnienie środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów przedstawiono w notce nr 7.29.

7.18 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Nie dotyczy

7.19 Kapitał własny

Tabela nr 27 – Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Liczba akcji	25 742 298	25 742 298
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	257 422 980	257 422 980

Na dzień 31.12.2019 kapitał podstawowy Spółki wynosił 257.422.980 złotych (2018 rok: 257.422.980 złotych) i dzielił się na 25.742.298 akcji.

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

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

Tabela nr 28 – Zestawienie zmian w kapitale podstawowym

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone		
Liczba akcji na początek okresu	25 742 298	25 605 944
Emisja akcji	-	136 354
Umorzenie akcji	-	-
Kapitał podstawowy	25 742 298	25 742 298

Tabela nr 29 – Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej

Wyszczególnienie	Cena emisyjna (PLN)	Liczba akcji	Wartość emisji (w PLN)	Wartość nominalna (- PLN)	Koszty emisji (-PLN)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji (w PLN)
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2017 roku						253 836 123
Emisja akcji serii G				-	3 000	- 3 000
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2017 roku						253 833 123
-						-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2018 roku						253 833 123

Tabela nr 30 – Pozostałe kapitały

Wyszczególnienie	Kapitał z wyceny programów płatności akcjami	Inne kapitały celowe	Skumulowane pozostałe dochody całkowite wg tytułów:				Pozostałe kapitały razem
			Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężnych	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw wł.	Pozostałe dochody całkowite razem	
Saldo na dzień 31.12.2017 roku	2 925	-	-	-	-	-	2 925
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (koszty programu motywacyjnego)	(160)	-	-	-	-	-	(160)
Realizacja Programu motywacyjnego	(1 896)	-	-	-	-	-	(1 896)
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie z zysków zatrzymanych	-	15 004	-	-	-	-	15 004
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	868	15 004	-	-	-	-	15 872
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (koszty programu motywacyjnego)	-	-	-	-	-	-	-
Realizacja Programu motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku	-	-	-	-	-	-	-

Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata z kapitału celowego	-	(10 437)	-	-	-	-	(10 437)
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	868	4 567	-	-	-	-	5 435

7.20 Świadczenia pracownicze

Tabela nr 31– Koszty świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Koszty wynagrodzeń	6 652	5 322
Koszty ubezpieczeń społecznych	877	720
Koszty programów płatności akcjami	-	(92)
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	109	75
Koszty świadczeń pracowniczych razem	7 638	6 025

Tabela nr 32 – Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	537	322	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	490	326	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	330	276	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 358	924	-	-
Długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	198	142
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	198	142
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	1 358	924	198	142

Tabela nr 33 – Zmiana wartości innych długoterminowych świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku				
Stan na początek okresu	-	142	-	142
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	56	-	56
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	-	-	-
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wypłacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2019 roku	-	198	-	198
za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku				
Stan na początek okresu	-	86	-	86
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	57	-	57
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	-	-	-
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wypłacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2018 roku	-	142	-	142

7.21 Pozostałe rezerwy

Tabela nr 34 – Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-	-	-
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	-	-	-	-
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	139	-	-	7 594
Pozostałe rezerwy razem	139	-	-	7 594

Rezerwa w pozycji inne rezerwy w 2018 roku została opisana szczegółowo w notcie 7.27.

Tabela nr 35 – Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	naprawy gwarancyjne	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2019					
Stan na początek okresu	-	-	-	7 594	7 594
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt lub produkcja w toku w okresie	-	-	-	139	139
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	(8 179)	(8 179)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	-	-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	585	585
Stan rezerw na dzień 31.12.2019 roku	-	-	-	139	139
za okres od 01.01 do 31.12.2018					
Stan na początek okresu	-	-	-	-	-
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	-	-	-
Zwiększenie rezerw ujęte bieżącym podatku dochodowym	-	-	-	7 594	7 594
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	-	-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2018 roku	-	-	-	7 594	7 594

Rozwiązanie rezerwy w wysokości 8 179 tys. złotych opisane w punkcie 7.27.

7.22 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Tabela nr 36 – Pozostałe zobowiązania długoterminowe

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

Tabela nr 37 – Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	752	1 253
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	170	29
Zobowiązania finansowe	922	1 282
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	2 587	2 396
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	-	-
Zobowiązania niefinansowe	2 587	2 396
Zobowiązania krótkoterminowe razem	3 509	3 678

7.23 Rozliczenia międzyokresowe

Tabela nr 38 – Rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Rozliczenia międzyokresowe czynne				
Czynsze najmu	-	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	401	184	-	-
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	401	184	-	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne				
Dotacje otrzymane	-	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	20	504	-	-
Inne rozliczenia	-	-	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	20	504	-	-

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w rozliczeniach międzyokresowych po stronie Aktywów wykazano m. in. koszty polis ubezpieczeniowych, rocznych kosztów reklam na tramwaju, usługi marketingowej, kosztów targów oraz realizacji projektów „Wystawy w Muzeum” oraz „Promocja Studia” na łączną kwotę 401 tys. złotych. W rozliczeniach międzyokresowych po stronie pasywów wykazano przychody z tytułu umowy cesji wierzytelności.

7.24 Umowy o usługę budowlaną

Nie dotyczy

7.25 Przychody i koszty operacyjne

Tabela nr 39 – Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Amortyzacja	1 729	1 359
Świadczenia pracownicze	7 638	6 025
Zużycie materiałów i energii	253	363
Usługi obce	7 629	7 022
Podatki i opłaty	368	164
Koszty prac badawczych i rozwojowych nieuwjęte w wartościach niematerialnych	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	1 399	922
Koszty według rodzaju razem	19 016	15 855
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	-	-
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	19 016	15 855

Tabela nr 40 – Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	962	-
Zysk z okazjonalnego nabycia	-	-
Odwrocenie odpisów z tyt. utraty wartości ST i WNiP	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności	11	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	-
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	-
Naliczone oraz otrzymane kary i odszkodowania	6	-
Dotacje otrzymane	-	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-
Inne przychody operacyjne	111	179
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 090	179

Tabela nr 41 – Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	73
Odpisy aktualizujące wartość należności	-	43
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
Utworzenie rezerw	-	-
Zapłacone kary i odszkodowania	1	-
Koszty ulepszeń i remontów Nieruchomości Inwestycyjnych	-	-
Zapłata z tytułu solidarnej odpowiedzialności wobec podwykonawców	-	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-
Utworzenie rezerw	-	-
Inne koszty operacyjne	307	238
Pozostałe koszty operacyjne razem	308	354

7.26 Przychody i koszty finansowe

Tabela nr 42 – Przychody finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Odsetki od lokat, należności, pożyczek i obligacji	22 306	23 163
Pozostałe odsetki	-	-
Różnice kursowe	-	67
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	-	-
Dywidendy	45 427	17 914
Inne przychody finansowe	990	952
Przychody finansowe razem	68 723	42 095

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

Tabela nr 43 – Koszty finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Odsetki od lokat, zobowiązań, pożyczek i obligacji	15 533	13 348
Pozostałe odsetki	-	-
Zobowiązania z tyt. Leasingu	46	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	-
Zyski i straty z tytułu różnic kursowych	18	-
Koszty związane z pozyskaniem finansowania (prowinizje, gwarancje, poręczenia)	-	-
Strata ze sprzedaży inwestycji	85	-
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji	3 181	-
Inne koszty finansowe	122	1 990
Koszty finansowe razem	18 985	15 338

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

7.27 Podatek dochodowy

Tabela nr 44 – Podatek dochodowy

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	1 828	1 430
Rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z odsetkami	(7 594)	7 594
Podatek bieżący razem	(5 766)	9 024
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	599	2 164
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony razem	599	2 164
Podatek dochodowy razem	(5 167)	11 188

W marcu 2019 roku spółka Archicom S.A. (dalej: Spółka) otrzymała protokół z badania ksiąg podatkowych sporządzony w związku z prowadzonym przez dolnośląski Urząd Celno-Skarbowy (UCS) we Wrocławiu postępowaniem kontrolnym w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2013r. Z protokołu wynikało m.in. iż zdaniem UCS Spółka zawyżyła koszty uzyskania przychodów z tytułu odsetek od obligacji oraz ujęła jako koszt uzyskania przychodów odsetki od pożyczek udzielonych w warunkach niedostatecznej kapitalizacji. Spółka nie zgodziła się z ustaleniami organu i złożyła zastrzeżenia do ustaleń zawartych w protokole, natomiast kierując się zasadą ostrożności Zarząd Spółki podjął decyzję o zawiązaniu rezerwy na poczet dodatkowego zobowiązania. Biorąc pod uwagę fakt, że postępowanie nie zostało jeszcze zakończone oraz potencjalny czas trwania ewentualnego postępowania odwoławczego przed kolejnymi instancjami Zarząd zdecydował o zaklasyfikowaniu rezerwy jako długoterminowej. Zaprezentowana wartość 7 594 tys. złotych w 2018 roku stanowi wycenę zobowiązania na dzień bilansowy, czyli sumę zobowiązania podatkowego w wysokości 5.735 tys. złotych oraz naliczonych na dzień bilansowy odsetek w wysokości 1.859 tys. złotych.

11 grudnia 2019 roku Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu wydał decyzję umarzającą ww. postępowanie, tym samym spółka rozwiązała rezerwę na podatek dochodowy o którym mowa powyżej w wysokości 8 179 tys. złotych (patrz nota 7.21).

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

Tabela nr 45 – Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku przed opodatkowaniem z ujętym podatkiem dochodowym

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Wynik przed opodatkowaniem	55 863	30 272
Stawka podatku stosowana przez spółkę dominującą	19,0%	19,0%
Podatek dochodowy według stawki krajowej Spółki dominującej	10 613	5 752
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	10 613	5 752
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	(1 66)	1 336
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(7 358)	(2 291)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	(662)	(1 203)
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	-	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	-	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	(7 594)	7 594
Uzgodnienia podatku razem	(15 780)	5 436
Podatek dochodowy	(5 167)	11 188
Zastosowana stawka podatkowa	-9,25%	36,96%

7.28 Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Tabela nr 46 – Zysk na jedną akcję

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 636 113
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	25 670 343	25 636 113
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	61 030	19 084
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,38	0,74
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,38	0,74
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	61 030	19 084
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,38	0,74
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,38	0,74

Dywidendy

W dniu 19 czerwca 2019 roku zgodnie z podjętą uchwałą nr 6/06/2019 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło dokonać podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2018 w wysokości 19.083.697,04 złotych, wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki poprzez przekazanie go w całości na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki. Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy także część kapitału rezerwowego Spółki pochodzącą z zysku z lat ubiegłych, utworzonego na wypłatę dywidendy w przyszłości w kwocie 10.437.197,41 złotych tj. łącznie na wypłatę dywidendy postanowiono przeznaczyć kwotę w wysokości 29.520.894,45 złotych tj. kwotę 1,15 złotych na jedną akcję, z uwzględnieniem, że 71.955 akcji własnych nie uczestniczy w podziale dywidendy. Dywidendą zostały objęte 25.670.343 akcje. Dniem ustalenia prawa do dywidendy był 1 lipca 2019 roku, a dniem wypłaty dywidendy 8 lipca 2019 roku.

W dniu 25 września 2019 roku uchwałą nr nr 1/IX/2019 Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wypłatę akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2019, w łącznej kwocie 16.429.019,52 złotych tj. kwotę 0,64 PLN na jedną akcję, z uwzględnieniem, że 71.955 akcji własnych nie będzie uczestniczyć w wypłacie zaliczki. Zaliczką zostały objęte 25.670.343 akcje. Dniem ustalenia prawa do zaliczki był 30 października 2019 roku, a dniem wypłaty zaliczki był 6 listopada 2019 roku.

7.29 Przepływy pieniężne

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

Tabela nr 47 – Korekty w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	611	256
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	1 117	1 103
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	43
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(962)	73
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	85	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	9	(66)
Koszty odsetek	15 568	13 340
Przychody z odsetek i dywidend	(67 667)	(40 915)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	-	(1 988)
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Korekty razem	(51 239)	(28 154)
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	1 557	20 317
Zmiana stanu zobowiązań	268	(21 028)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(498)	159
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym	1 327	(552)

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

Tabela nr 48 – Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	584	3 424
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	(1)	(2)
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)	-	-
Inne	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	583	3 422

7.30 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

- Art- Hotel sp. z o. o.
- Archicom Development Sp. z o. o.
- Archicom Property Sp. z o. o. w likwidacji (zamknięta w 2018)
- DKR Holding Sp. z o.o. – Property - sp. k.
- DKR Holding Sp. z o.o. – Przedszkole – S.K.A.
- DKR Holding Sp. z o. o.
- DKR Invest S.A.
- DKR Investment Sp. z o. o.
- Camera Nera Sp. z o.o.
- SK Inwestycje Sp. z o.o.

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

- Dorota Jarodzka-Śródka
- Kazimierz Śródka
- Rafał Jarodzki
- Tomasz Sujak
- Paweł Ruszczak (do 17 września 2019)
- Krzysztof Suskiewicz
- Krzysztof Andrulewicz (począwszy od 10 maja 2018 r. do 26 listopada 2019)
- Artur Więznowski (od 18 września 2019)
- Tomasz Ślęzak (od 27 listopada 2019)
- Konrad Płochocki
- Artur Olender
- Tadeusz Nawracaj
- Jędrzej Śródka
- Marek Gabryjelski

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin kluczowego personelu kierowniczego:

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

Wykaz podmiotów powiązanych (spółek zależnych) prezentowany jest w Tabeli nr 1.

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

Informacje o zobowiązaniach warunkowych dotyczących podmiotów powiązanych jeśli występują zaprezentowano w notcie nr 7.31.

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza członków zarządu i Rady Nadzorczej spółki.

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki przedstawiono w notcie nr 7.36.

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

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Tabela nr 49 – Transakcje z jednostkami powiązanymi oraz z pozostałymi podmiotami powiązanymi – sprzedaż

Wyszczególnienie	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	-	3	-	2
Jednostki zależnej	23 790	20 389	15 787	13 124
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	4	7	-	1
Pozostałych podmiotów powiązanych	148	148	93	93
Razem	23 942	20 547	15 880	13 220

W okresie od 01.01. do 31.12.2019 roku Spółka dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych na kwotę 23.942 tys. złotych (01.01. do 31.12.2018: 20.547 tys. złotych). Saldo należności z tego tytułu wynosiło na 31.12.2019 rok 15.880 tys. złotych (31.12.2018 rok 13.220 tys. złotych).

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

Tabela nr 50 – Transakcje z jednostkami powiązanymi oraz z pozostałymi podmiotami powiązanymi – zakup

Wyszczególnienie	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Zakup od:				
Jednostki dominującej	-	2 176	-	387
Jednostki zależnej	2 842	2 425	690	721
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	1 934	1	194	90
Pozostałych podmiotów powiązanych	679	646	125	21
Razem	5 455	5 248	1 009	1 219

W okresie od 01.01. do 31.12.2019 roku Spółka dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych, kluczowego personelu kierowniczego oraz pozostałych podmiotów powiązanych na kwotę 5 455 tys. złotych (01.01. do 31.12.2018: 5.248 tys. złotych). Saldo zobowiązań z tego tytułu wynosiło na 31.12.2019 1.009 tys. złotych (31.12.2018 rok 1.219 tys. złotych).

Tabela nr 51 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	31.12.2019		od 01.01 do 31.12.2019	31.12.2018		od 01.01 do 31.12.2018
	Udzie- lone w okresie	Skumulo- wane saldo	Przy- chody fi- nansowe	Udzie- lone w okresie	Skumulo- wane saldo	Przy- chody fi- nansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostce zależnej	110 800	527 980	22 240	71 300	445 262	23 001
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	-
Razem	110 800	527 980	22 240	71 300	445 262	23 001

Tabela nr 52 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – pożyczki otrzymane

Wyszczególnienie	31.12.2019		od 01.01 do 31.12.2019	31.12.2018		od 01.01 do 31.12.2018
	Udzie- lone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty fi- nansowe	Udzie- lone w okresie	Skumulo- wane saldo	Koszty fi- nansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależnej	97 150	201 249	7 307	32 500	121 606	4 755
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Razem	97 150	201 249	7 307	32 500	121 606	4 755

Tabela nr 53 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – przychody z działalności finansowej (z wyłączeniem pożyczek)

Wyszczególnienie	Przychody		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Przychody od: / Należności od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	46 417	17 914	-	14 962
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-
Razem	46 417	17 914	-	14 962

Tabela nr 54 – Informacje na temat podmiotów powiązanych – koszty z działalności finansowej (z wyłączeniem pożyczek)

Wyszczególnienie	Koszty		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Koszty z: / Zobowiązania wobec:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	22	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-
Razem	22	-	-	-

7.31 Umowy gwarancji finansowej i aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Tabela nr 55 – Zestawienie umów gwarancji finansowej oraz aktywów i zobowiązań warunkowych

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Poręczenie spłaty zobowiązań	146 138	95 271
Gwarancje udzielone	11 344	11 454
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Umowy gwarancji finansowej razem	157 482	106 725

Umowy gwarancji finansowej Spółki są głównie związane z transakcjami finansowymi – zabezpieczają kredyty bankowe zaciągnięte przez spółki celowe należące do Grupy Archicom, przeznaczone na realizację inwestycji nieruchomościowych a także emisję obligacji. Szczegółowe zestawienie udzielonych poręczeń i gwarancji wykazano w punkcie 4.5 Sprawozdania Zarządu z działalności Archicom S.A. oraz Grupy Kapitałowej Archicom S.A. za rok 2019.

7.32 Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

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

Ryzykami dotyczącymi instrumentów finansowych, na które narażona jest Spółka są:

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

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

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

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

Poniżej przedstawiono i skwantyfikowano najbardziej znaczące ryzyka dotyczące instrumentów finansowych, na które narażona jest Spółka. Pozostałe ryzyka, w tym w szczególności ryzyko związane z rozprzestrzenianiem się koronawirusa COVID-19, zaprezentowano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w punkcie 5.5.

Ryzyko Rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Spółki na ryzyko walutowe wynika głównie z posiadanych środków pieniężnych w walucie EUR. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Spółki, inne niż instrumenty pochodne wyrażone

w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

Tabela nr 56 – Zestawienie aktywów oraz zobowiązań w walutach obcych

	Wartość wyrażona w walucie		Wartość po przeliczeniu
	tys. EUR	pozostałe waluty	
Stan na 31.12.2019			
Aktywa finansowe (+):			
Pożyczki	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41	-	174
Zobowiązania finansowe (-):			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-
Leasing finansowy	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	41	-	174
Stan na 31.12.2018			
Aktywa finansowe (+):			
Pożyczki	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Zobowiązania finansowe (-):			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-
Leasing finansowy	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	-	-	-

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Spółki 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 Spółkę na poszczególne dni bilansowe i jest korygowana o pozycję w instrumentach pochodnych.

Tabela nr 57 – Ekspozycja posiadanych instrumentów finansowych na ryzyko wahań kursowe

Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe do- chody całkowite:		
	EUR	razem	EUR	razem	
Stan na 31.12.2019					
Wzrost kursu walutowego	10%	17	17	-	-
Spadek kursu walutowego	-10%	-17	-17	-	-
Stan na 31.12.2018					
Wzrost kursu walutowego	10%	241	241	-	-
Spadek kursu walutowego	-10%	-241	-241	-	-

Ekspozycja na ryzyko walutowe ulega zmianom w ciągu roku w zależności od wolumenu transakcji przeprowadzanych w walucie. Tym samym powyższą analizę wrażliwości można uznać za określone skalą analizowanej zmiany oszacowanie ekspozycji Spółki 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. Spółka jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (obligacje),
- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.

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 (+/-) 1 p.p (na podstawie zmienności WIBOR 3M w ostatnich 5 latach) oraz w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową

Tabela nr 58 – Ekspozycja na ryzyko wahań stopy procentowej

Wahania stopy procentowej		Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Wzrost stopy procentowej	1%	1 249	1 222	-	-
Spadek stopy procentowej	-1%	-1 249	-1 222	-	-

Ryzyko kredytowe

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

Tabela nr 59 – Ekspozycja na ryzyko kredytowe

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Pożyczki	527 980	445 262
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	15 950	28 309
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Papiery dłużne	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	584	3 424
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	117 481	106 725
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	661 995	583 721

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela pożyczek oraz należności. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Dla udzielonych pożyczek Spółka uznaje, że mają one niskie ryzyko kredytowe, jeżeli nie są przeterminowane na dzień oceny, pożyczkobiorca potwierdził saldo wierzytelności oraz sytuacja finansowa pożyczkobiorcy i wynik oczekiwany na realizowanych projektach pozwalają na spłatę pożyczki. Dla zobowiązań warunkowych i poręczeń Spółka przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa spółek, którym zostało udzielone poręczenie, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych i prognoz, nie budzi obaw. Przeprowadzona analiza nie wykazała konieczności ujęcia odpisów na oczekiwane straty kredytowe.

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

W ocenie Zarządu Spółki powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, można uznać za aktywa o dobrej jakości kredytowej. Powyższą ocenę należy jednak definiować w kontekście niepewności i nieznanego skutków obecnej pandemii wywołanej przez COVID 19.

Analizę należności pod kątem zalegania oraz strukturę wiekową należności zaległych nie objętych odpisem przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 60 – Ekspozycja na ryzyko kredytowe pod kątem zalegania oraz struktury wiekowania

Wyszczególnienie	31.12.2019		31.12.2018	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	14 276	1 674	12 803	487
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	(1)	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług netto	14 276	1 673	12 803	487

Pozostałe należności finansowe	1	36	15 019	49
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	(36)	-	(49)
Pozostałe należności finansowe netto	1	-	15 019	-
Należności finansowe	14 277	1 673	27 822	487

Tabela nr 61 – Zestawienie zaległych należności finansowych wg terminu przeterminowania

Wyszczególnienie	31.12.2019		31.12.2018	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	62	-	116	-
od 1 do 6 miesięcy	132	-	372	-
od 6 do 12 miesięcy	1 367	-	-	-
powyżej roku	112	-	-	-
Zaległe należności finansowe	1 673	-	487	-

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, Spółka nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem lub grupą kontrahentów o podobnych cechach. W oparciu o historycznie kształtujące się tendencje zalegania z płatnościami, zaległe należności nie objęte odpisem nie wykazują znacznego pogorszenia jakości nie zacho-
dzą obawy co do ich ściągальności. Największe kwoty z zaległych należności dotyczyły spółek zależnych i zostały przez nie
spłacone w styczniu 2020r.

Spółka przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje m.in. gdy przeterminowanie płatności przekracza 180 dni. Jeśli wzrost ryzyka
kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Spółka przyjmuje, że niewykonanie
zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 360 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące, takie jak
postawienie dłużnika w stan upadłości lub rozpoczęcie likwidacji dłużnika. Pozycje, dla których stwierdzono niewykonanie
zobowiązania przez dłużnika w rozumieniu opisanym wyżej, Spółka traktuje jako aktywa finansowe dotknięte utratą wartości
ze względu na ryzyko kredytowe.

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

Ryzyko płynności

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

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

Tabela nr 62 – Terminy wymagalności zobowiązań finansowych

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Przepływy razem po zdyskonto- waniu
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2019						
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	43 064	158 185	-	201 249
Dłużne papiery wartościowe	50 156	-	50 505	59 615	-	160 276
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	50 156	-	93 569	217 800	-	361 525
Stan na 31.12.2018						
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	37 623	83 983	-	121 606
Dłużne papiery wartościowe	376	48 522	68 244	50 285	-	167 427
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	376	48 522	105 867	134 268	-	289 033

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

7.33 Zarządzanie kapitałem

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

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

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

Spółka nie podlegała zewnętrznym wymogom kapitałowym.

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

Tabela nr 63 – Kalkulacja wskaźnika długu do EBITDA

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał:		
Kapitał własny	560 330	545 252
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	560 330	545 252
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	560 330	545 252
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	361 525	289 033
Leasing finansowy	-	-
Źródła finansowania ogółem	921 855	834 285
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	1	1
EBITDA	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 126	3 515
Amortyzacja	1 729	1 359
EBITDA	7 855	4 873
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	361 525	289 033
Leasing finansowy	-	-
Dług	361 525	289 033
Wskaźnik długu do EBITDA	46,02	59,31

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

7.34 Zdarzenia po dniu bilansowym

Rozpoczęcie przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem długoterminowym Spółki

W dniu 13 stycznia 2020 roku Zarząd Spółki podjął w porozumieniu z DKR Investment sp. z o.o. oraz DKR Invest S.A., większościami akcjonariuszami, decyzję o rozpoczęciu przeglądu potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem długoterminowym Spółki i Grupy Archicom.

Zarząd Spółki rozważy różne opcje strategiczne, w tym poszukiwanie inwestora lub inwestorów strategicznych, partnera strategicznego, strategicznej zmiany w strukturze aktywów lub strukturze własnościowej z zastrzeżeniem uwzględnienia innych, niewymienionych opcji strategicznych, które mogą się pojawić w wyniku realizacji przeglądu. W ramach przeglądu nie wyklucza się przekazania wybranym podmiotom dodatkowych informacji na temat Spółki i spółek zależnych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa. W ramach ogłoszonego przeglądu, Zarząd będzie współpracował z firmą doradczą Rothschild & Co oraz potencjalnie innymi doradcami zewnętrznymi

Emisja obligacji serii M5/2020 oraz wykup obligacji serii M2/2017

W dniu 6 lutego 2020 r. Spółka Archicom S.A. zrealizowała emisję obligacji na okaziciela serii M5/2020 o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, w liczbie 90 000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 90.000.000 złotych. Oprocentowanie Obligacji

będzie ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów 3 – miesięcznych (WIBOR 3M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,45% w skali roku

W dniu 10 marca 2020 r. Spółka Archicom S.A. dokonała transakcji odkupu 49.500 sztuk obligacji zwykłych, niezabezpieczonych, na okaziciela serii M2/2017 o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 49.500.000 złotych, wyemitowanych przez Spółkę w dniu 10 marca 2017 roku. Wszystkie obligacje serii M2/2017 zostały odkupione w celu umorzenia. Jednocześnie Zarząd Spółki w dniu 10 marca 2020 roku podjął uchwały w przedmiocie umorzenia opisanych wyżej obligacji ze skutkiem po ich nabyciu w dniu 11 marca 2020 roku.

Wpływ koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19 na działalność i wyniki finansowe Spółki

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i podejmuje szereg działań w celu minimalizacji wpływu negatywnych skutków pandemii na działalność Spółki oraz jej spółek zależnych, w szczególności na realizację projektów deweloperskich zgodnie z ich harmonogramem. Spodziewane skutki pandemii mogą mieć istotny i potencjalnie niekorzystny wpływ na bieżącą działalność oraz przyszłe wyniki finansowe Spółek zależnych a w efekcie samej Spółki, jednakże ostateczny wpływ skutków pandemii i stopień tego wpływu jest obecnie nieznany i niemożliwy do oszacowania oraz uzależniony od czynników, które pozostają poza wpływem lub kontrolą ze strony Spółki.

Liczne restrykcje spowodowane pandemią oraz sytuacja w zakresie otoczenia rynkowego mogą mieć wpływ na:

- popyt na lokale mieszkalne,
- popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce,
- tempo prowadzenia prac budowlanych,
- finansowanie nabywców lokali przez banki,
- tempo wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- warunki finansowania Spółki,
- dostępność pracowników grupy Archicom i jej kooperantów.

Spółka w zakresie wymaganym przez przepisy prawa będzie informowała o nowych uwarunkowaniach mających istotny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Spółki w kolejnych raportach bieżących oraz okresowych.

W ocenie Zarządu Archicom S.A. od daty zakończenia ostatniego okresu obrachunkowego, za który opublikowano dane finansowe (tj. 31 grudnia 2019 roku), poza wyżej wymienionymi nie zaszły inne istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Spółki. Po dniu bilansowym miały miejsce transakcje zakupu nieruchomości gruntowych, które zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności.

7.35 Pozostałe informacje

Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2019: 4,2585 PLN/EUR, 31.12.2018 4,300 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, : 01.01 – 31.12.2019: 4,3018 PLN/EUR, 01.01 – 31.12.2018 4,2669 PLN/EUR,

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

Tabela nr 64 – Wybrane informacje finansowe przedstawione w PLN i EUR

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
	tys. PLN		tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	24 359	19 545	5 663	4 581
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 125	3 515	1 424	824
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	55 863	30 272	12 986	7 095
Zysk (strata) netto	61 030	19 084	14 187	4 473
Zysk (strata) netto	61 030	19 084	14 187	4 473
Zysk na akcję (PLN / EUR)	2,38	0,74	0,55	0,17
Rozwodniony zysk na akcję (PLN / EUR)	2,38	0,74	0,55	0,17
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3018	4,2669
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 060	(24)	944	(6)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(17 532)	(12 682)	(4 076)	(2 972)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	10 631	(3 588)	2 471	(841)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 841)	(16 294)	(660)	(3 819)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3018	4,2669
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	941 737	859 355	221 143	199 850
Zobowiązania długoterminowe	325 227	259 210	76 371	60 281
Zobowiązania krótkoterminowe	56 179	54 895	13 192	12 766
Kapitał własny	560 331	545 250	131 579	126 802
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2585	4,3000

Struktura właścicielska

Tabela nr 65 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego według stanu na 31.12.2019

Posiadacz akcji stan na 31.12.2019	Liczba ak- cji	Udział w kapi- tale zakładowym (%)	Liczba gło- sów na WZ	Udział w ogól- nej liczbie gło- sów na WZ
DKR Investment sp. z o.o., w tym:	14 234 501	55,30%	20 442 003	63,98%
seria: A,B2,C,D,F	8 026 999	31,18%	8 026 999	25,12%
seria: B1	6 207 502	24,11%	12 415 004	38,86%
DKR Invest S. A.	4 843 950	18,82%	4 843 950	15,16%
Aviva OFE	2 540 000	9,87%	2 540 000	7,95%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 123 847	16,02%	4 123 847	12,91%
RAZEM:	25 742 298	100,00%	31 949 800	100,00%

Tabela nr 66 – Struktura właścicielska kapitału podstawowego według stanu na 31.12.2018

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

Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki

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

Tabela nr 67 – Wynagrodzenia Członków Zarządu

Wyszczególnienie	W spółce dominującej		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
okres od 01.01 do 31.12.2019			
Dorota Jarodzka-Śródka	120	-	120
Tomasz Ślęzak	58	-	58
Rafał Jarodzki	120	-	120

Paweł Ruszczak	131	-	131
Tomasz Sujak	120	-	120
Krzysztof Andrulewicz	904	-	904
Krzysztof Suskiewicz	120	-	120
Artur Więznowski	62	-	62
Razem	1 635	-	1 635
okres od 01.01 do 31.12.2018			
Dorota Jarodzka-Śródka	120	-	120
Kazimierz Śródka	49	-	49
Rafał Jarodzki	120	-	120
Paweł Ruszczak	120	-	120
Tomasz Sujak	120	-	120
Krzysztof Andrulewicz	388	-	388
Krzysztof Suskiewicz	77	-	77
Razem	994	-	994

Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w nocie nr 7.30.

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki

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

Tabela nr 68 – Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej

Wyszczególnienie	W spółce dominującej		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
okres od 01.01 do 31.12.2019			
Tadeusz Nawracaj	6	-	6
Artur Olender	44	-	44
Konrad Płochocki	37	-	37
Jędrzej Śródka	13	-	13
Marek Gabryjelski	49	-	49
Kazimierz Śródka	12	-	12
Razem	161	-	161
okres od 01.01 do 31.12.2018			
Artur Olender	48	-	48
Kazimierz Śródka	7	-	7

Konrad Płochocki	41	-	41
Jędrzej Śródka	12	-	12
Tadeusz Nawracaj	12	-	12
Marek Gabrielski	53	-	53
Razem	173	-	173

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

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

Tabela nr 69 – Wynagrodzenia podmiotu badającego sprawozdania finansowe

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Badanie sprawozdań finansowych	38	69
Przegląd sprawozdań finansowych	-	38
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	38	107

Zatrudnienie

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

Tabela nr 70 – Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Pracownicy umysłowi	46	42
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	46	42

Tabela nr 71 – Rotacja pracowników

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Łączna liczba pracowników przyjętych (+)	5	9
Łączna liczba pracowników zwolnionych (-)	(4)	(9)
Razem	1	-

8. Zatwierdzenie do publikacji

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

Podpisy wszystkich członków Zarządu			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
06.04.2020	Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu	
06.04.2020	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
06.04.2020	Tomasz Ślęzak	Członek Zarządu	
06.04.2020	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
06.04.2020	Artur Więznowski	Członek Zarządu	
06.04.2020	Krzysztof Suskiewicz	Członek Zarządu	
Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
06.04.2020	Ewa Opalińska		



ADRES	:	ul. Liskego 7 50-345 Wrocław
TELEFON	:	71 78 58 800
EMAIL	:	archicom@archicom.pl
WWW	:	www.archicom.pl