



ARCHICOM



SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKOWE
ARCHICOM S.A.

01.01.2017 - 30.06.2017

WROCLAW | 14 WRZEŚNIA 2017

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)	4
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (PLN)	5
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (CD.)	8
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
DODATKOWE INFORMACJE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
Informacje ogólne	11
Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	17
Zmiany standardów lub interpretacji	17
Zasady rachunkowości	21
1. Segmenty operacyjne	34
2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	34
3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	35
4. Wartość firmy	36
5. Wartości niematerialne	37
6. Rzeczowe aktywa trwałe	39
7. Aktywa w leasingu	40
8. Nieruchomości inwestycyjne	41
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe	42
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody	50
11. Zapasy	53
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	53
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	54
15. Kapitał własny	55
16. Świadczenia pracownicze	58
17. Pozostałe rezerwy	59
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	60
19. Rozliczenia międzyokresowe	61
20. Umowy o usługę budowlaną	61
21. Przychody i koszty operacyjne	62
22. Przychody i koszty finansowe	63
23. Podatek dochodowy	65
24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	66
25. Przepływy pieniężne	67
26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	68
27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	71
28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	72
29. Zarządzanie kapitałem	76
30. Zdarzenia po dniu bilansowym	77
31. Pozostałe informacje	77
32. Zatwierdzenie do publikacji	81

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	SF	SF
		30.06.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	5	25 200 691	25 454 063
Rzeczowe aktywa trwałe	6	1 058 683	1 090 277
Nieruchomości inwestycyjne	8	4 014 722	12 192 377
Inwestycje w jednostkach zależnych	3	302 876 198	302 694 780
Należności i pożyczki	9, 12	401 595 899	335 235 992
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	3 335 881	4 487 882
Aktywa trwałe		738 082 073	681 155 371
Aktywa obrotowe			
Zapasy	11	-	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9, 12	18 625 960	21 559 155
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pożyczki	9	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	4 079 482	189 105
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9, 13, 25	59 758 897	2 352 091
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa obrotowe		82 464 339	24 100 351
Aktywa razem		820 546 412	705 255 722

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASywa	Nota	SF	SF
		30.06.2017	31.12.2016
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	15.1	232 781 310	232 781 310
Akcje własne (-)	-	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	15.2	241 751 324	241 751 324
Pozostałe kapitały	15.3	2 049 520	406 176
Zyski zatrzymane:	-	16 369 608	19 118 878
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	496 373	12 353
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-	15 873 235	28 417 777
- odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (kwota ujemna)	-	-	(9 311 252)
Kapitał własny		492 951 762	494 057 688
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe		-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	270 737 526	193 038 240
Leasing finansowy	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	9, 18	104 217	104 217
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	8 747 112	6 223 917
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	69 110	69 110
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	487 041	335 870
Zobowiązania długoterminowe		280 145 005	199 771 354
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	9, 18	2 280 284	3 210 722
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	413 888	7 347 480
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.1	44 044 600	-
Leasing finansowy	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	684 921	676 180
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17	18 900	24 364
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	7 051	167 935
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		47 449 645	11 426 681
Zobowiązania razem		327 594 650	211 198 035
Pasywa razem		820 546 412	705 255 722

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie	Nota	SF	SF
		01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		7 707 948	6 391 199
Przychody ze sprzedaży produktów		-	-
Przychody ze sprzedaży usług		7 707 948	6 391 199
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
Koszt własny sprzedaży		335 339	4 616 717
Koszt sprzedanych produktów		-	-
Koszt sprzedanych usług		335 339	4 616 717
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		7 372 609	1 774 482
Koszty sprzedaży		820 993	266 014
Koszty ogólnego zarządu		5 127 775	1 255 317
Pozostałe przychody operacyjne	21	2 903 506	110 049
Pozostałe koszty operacyjne	21	2 923 533	240 287
Zysk(strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		-	19 475 794
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		1 403 814	19 598 708
Przychody finansowe	22	26 318 403	12 368 580
Koszty finansowe	22	6 809 968	3 310 025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		20 912 249	28 657 262
Podatek dochodowy	23	5 039 014	(7 191 890)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		15 873 235	35 849 152
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		15 873 235	35 849 152

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

Wyszczególnienie	SF	SF
	30.06.2017	30.06.2016
	PLN / akcję	PLN / akcję
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	0,68	1,73
- rozwodniony	-	-
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	0,68	1,73
- rozwodniony	-	-

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	SF	
	30.06.2017	30.06.2016
Zysk (strata) netto	15 873 235	35 849 152
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	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	15 873 235	35 849 152

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	232 781 310	-	241 751 324	406 176	19 118 878	494 057 688	-	494 057 688
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	232 781 310	-	241 751 324	406 176	19 118 878	494 057 688	-	494 057 688
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	1 643 344	-	1 643 344	-	1 643 344
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	(18 622 505)	-	(18 622 505)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	1 643 344	(18 622 505)	(16 979 161)	-	(16 979 161)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku	-	-	-	-	15 873 235	15 873 235	-	15 873 235
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	15 873 235	15 873 235	-	15 873 235
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2017 roku	232 781 310	-	241 751 324	2 049 520	16 369 608	492 951 762	-	492 951 762

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (CD.)

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2016 roku	186 225 050	-	219 773 784	10 000	12 116 981	418 125 815	-	418 125 815
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	186 225 050	-	219 773 784	10 000	12 116 981	418 125 815	-	418 125 815
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2016 roku								
Emisja akcji	46 556 260	-	21 977 540	-	-	68 533 800	-	68 533 800
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	(21 415 881)	(21 415 881)	-	(21 415 881)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	46 556 260	-	21 977 540	-	(21 415 881)	47 117 919	-	47 117 919
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2016 roku	-	-	-	-	35 849 152	35 849 152	-	35 849 152
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2016 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	35 849 152	35 849 152	-	35 849 152
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2016 roku	232 781 310	-	241 751 324	10 000	26 550 252	501 092 886	-	501 092 886

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	SF	SF
	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 912 249	28 657 262
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	125 519	38 424
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	401 820	344 672
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(38 623)	-
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	44 092	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	(19 475 794)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 043	12
Koszty odsetek	5 892 785	3 194 979
Przychody z odsetek i dywidend	(25 973 558)	(11 809 559)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	1 643 344	-
Inne korekty	-	-
Korekty razem	(17 903 577)	(27 707 265)
Zmiana stanu zapasów	-	(103 517)
Zmiana stanu należności	16 789 404	(1 110 677)
Zmiana stanu zobowiązań	(8 241 035)	2 161 462
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	3 441 924	(1 210 363)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym	11 990 293	(263 096)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	(8 297 409)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 701 556	686 901
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(148 448)	(72 294)

Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	(912 004)
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(96 764)	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	8 193 700	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	(2 157 891)
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	20 120 078
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	15 070 000	157 657 033
Pożyczki udzielone	(72 552 750)	(212 700 000)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	37 935	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-
Otrzymane odsetki	2 664	94 088
Otrzymane dywidendy	3 000 000	20 962 478
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(46 493 663)	(17 008 512)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	70 743 852
Nabycie akcji własnych	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	59 345 006	1 500 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(5 831 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	62 521 102	16 350 000
Spłaty kredytów i pożyczek	(3 000 000)	(36 649 000)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	-
Odsetki zapłacone	(3 016 688)	(1 139 318)
Dywidendy wypłacone	(18 622 505)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	97 226 915	44 974 534
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	57 434 808	28 652 923
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 325 631	845 294
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	1 543	12
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	59 760 439	29 498 217

DODATKOWE INFORMACJE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Informacje ogólne

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

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

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

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

Zgodnie z umową Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

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

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

W skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. na dzień 14 września 2017 roku wchodził:

- Dorota Jarodzka-Śródka – Prezes Zarządu
- Rafał Jarodzki – Wiceprezes Zarządu
- Kazimierz Śródka – Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Sujak – Członek Zarządu
- Paweł Ruszczak – Członek Zarządu

W okresie od 1 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017 roku nie było zmian w składzie Zarządu Spółki.

W dniu 10 stycznia 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Marka Gabryjelskiego.

W dniu 21 lutego 2017 r. Rada Nadzorcza wybrała Pana Marka Gabryjelskiego na I Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Pana Konrada Płochockiego na II Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2017 roku wchodzi:

- ✿ Artur Olender – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- ✿ Marek Gabryjelski – I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- ✿ Konrad Płochocki – II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- ✿ Jędrzej Śródka – Członek Rady Nadzorczej,
- ✿ Tadeusz Nawracaj – Członek Rady Nadzorczej.

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 30 czerwca 2017 jest jednostką dominującą dla następujących spółek zależnych:

Firma	Siedziba	Numer KRS	Udział Spółki dominującej w kapitale zakładowym*	Uwagi
Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000474160	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000474306	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Residential Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000474489	0,8% bezpośrednio; 99,2% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.400 zł. Akcjonariusze: Spółka (0,79%), Archicom Residential 2 sp. z o.o. (99,21%).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000314926	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Consulting – Spółka komandytowa	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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Stabłowice – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000652629	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Bartoszwice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000270602	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Bartoszwice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000272968	30% bezpośrednio; 70% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.000 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 6.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000520369	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 1 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000520568	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 2 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000523824	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).

Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000536892	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 4 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000538826	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 5 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000609972	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 6 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000610131	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 7 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000612227	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 8 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000622800	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 9 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000621760	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 10 – Spółka komandytowa (dawniej: Projekt 16 sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000652493	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 11 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000641335	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – JN 1 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000641047	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – JN 2 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000645549	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – JN 3 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000640928	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).

Archicom Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Club House – Spółka komandytowa (dawniej: Archicom Hallera 2 sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000646590	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 551.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 500.000 zł), Archicom Holding sp. z o.o. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000270259	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000272531	99,99% bezpośrednio; 0,01% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.070.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 10.069.000 zł).
Archicom Cadenza Hallera Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Faza IV – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000523387	98,49% bezpośrednio; 1,51% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 3.368.626,39 zł Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 3.317.626,39 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Hallera 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000293515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 100.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Loft Platinum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000270060	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Loft Platinum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000584774	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000326873	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k.(100%).
Archicom Jagodno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000543575	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 920.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 910.800 zł).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Jagodno 5 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000510515	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000285674	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000514734	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Marina 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000306165	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 1 Spółka z ograniczoną	Wrocław	KRS: 0000376204	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Spółka (100%).

odpowiedzialnością - S.K.A.				
Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000285515	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom Holding sp. z o.o. (100%).
Archicom Marina 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000528526	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – 3 – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000539926	99,8% bezpośrednio; 0,2% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 500.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 499.000 zł).
TN Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000285846	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
TN Stabłowice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000286853	99,66% bezpośrednio; 0,34% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 2.949.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 2.939.000 zł), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 9.000 zł).
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000293347	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000310225	62,44% bezpośrednio; 37,56% pośrednio	Kapitał zakładowy: 3.593.200 zł. Akcjonariusze: Spółka (62,44%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (37,56%).
Archicom Dobrzykowice Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Inwestycje S.K.A.	Wrocław	KRS: 0000471672	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Akcjonariusze: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Archicom Byczyńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000511702	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 5.000 zł. Udziałowcy: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (100%).
Archicom Byczyńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000514162	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 11.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 10.000 zł).
Space Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000303712	27% bezpośrednio; 73% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (27%), Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (73%). Udziały posiadane przez Spółkę są uprzywilejowane co do prawa głosu (na każdy udział przypadają 3 głosy).
Space Investment Strzegomska 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji	Wrocław	KRS: 0000310752	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000520209	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 3.010.000 zł. Komandytariusze: Archicom Residential Sp. z o.o. (suma komandytowa: 2.709.000 zł).
Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000311963	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).
Space Investment Strzegomska 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000612467	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000285580	100% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Space Investment sp. z o.o. (100%).

Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Otyńska – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000582089	98,04% bezpośrednio; 1,96% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 50.000 zł).
Space Investment Strzegomska 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Kamieńskiego – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000533348	100% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 51.000 zł. Komandytariusze: Archicom sp. z o.o. Consulting sp. k. (suma komandytowa: 50.000 zł).
Archicom Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000143535	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Strzegomska Nowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000268170	0,1% bezpośrednio; 99,9% pośrednio	Kapitał zakładowy: 50.050.500 zł. Udziałowcy: Spółka (0,1%), AD Management sp. z o.o. (99,9%).
AD Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	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 Studio Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa (dawniej: Archicom Studio sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000609346	99% bezpośrednio; 1% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 100.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 99.000 zł).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Realizacja Inwestycji – Spółka komandytowa (dawniej: „Archicom Realizacja Inwestycji” sp. z o.o.)	Wrocław	KRS: 0000608733	99,79% bezpośrednio; 0,21% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 487.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 486.000 zł).
Archicom Asset Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000294887	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 50.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	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%), Projekt 16 sp. z o.o. (0,10%).
Archicom Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Spółka komandytowa	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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000495092	59,59% bezpośrednio; 40,41% pośrednio	Kapitał zakładowy: 342.500 zł. Udziałowcy: Spółka (59,59%), Projekt 16 sp. z o.o. (1,79%), Archicom sp. z o.o. – Realizacja Inwestycji – sp. k. (dawniej: „Archicom Realizacja Inwestycji” sp. z o.o.) (38,62%).
Altona Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wrocław	KRS: 0000255183	100% bezpośrednio	Kapitał zakładowy: 300.000 zł. Udziałowcy: Spółka (100%).
Archicom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RW – Spółka komandytowa	Wrocław	KRS: 0000572381	90% bezpośrednio; 10% pośrednio	Suma wniesionych wkładów: 10.000 zł. Komandytariusze: Spółka (suma komandytowa: 9.000 zł).

Informacje szczegółowe o istotnych spółkach zależnych zostały zawarte w nocie nr 3.

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

Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dnia 14 września 2017 (patrz nota 32).

Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

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 2016 roku.

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

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

Zmiany standardów lub interpretacji

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące od 2017 roku

Poniższe zmiany miały wejść w życie w 2017 roku, jednakże ich zastosowanie w UE nie zostało jeszcze zatwierdzone. W związku z tym na dzień sporządzenia sprawozdania roku jeszcze się ich nie stosuje. Planowane wejście w życie w UE: IV kwartał 2017 roku

Zmiana MSR 12 „Podatek dochodowy”

Rada MSR uszczegółowiła zasady:

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

Spółka szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

Zmiana MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”

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

Spółka szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

Zmiany MSSF 12

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2014 - 2016):

MSSF 12: doprecyzowano, że ujawnienia dotyczące udziałów w innych jednostkach wymagane tym standardem obowiązują również wtedy, gdy udziały te są zaklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia zgodnie z MSSF 5.

Spółka szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała istotnego wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

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

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

Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena”

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

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

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Spółka jest w trakcie oceny wpływu standardu na sprawozdanie finansowe. Spółka szacuje, że istotny wpływ na sprawozdanie finansowe będzie miała zmiana modelu utraty wartości, jednak nie jest jeszcze w stanie ustalić kwoty wpływu.

🌿 Nowy MSSF 14 „Regulatory Deferral Accounts”

Nowy standard dotyczy wyłącznie podmiotów, które przechodzą na MSSF i prowadzą działalność w branżach, w których państwo reguluje stosowane ceny, takich jak dostarczanie gazu, elektryczności czy wody. Standard pozwala na kontynuowanie polityki rachunkowości dotyczącej ujmowania przychodów z takiej działalności stosowanej przed przejściem na MSSF zarówno w pierwszym sprawozdaniu sporządzonym wg MSSF, jak i później. Nowe regulacje nie wpłyną na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ stosuje już ona MSSF. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później, jednakże nie zostanie on zatwierdzony do stosowania w Unii Europejskiej.

🌿 Nowy MSSF 15 „Revenue from Contracts with Customers”

Nowy standard zastąpi dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów. Nowy 5-stopniowy model uzależniać będzie ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii. Spółka nie zakończyła jeszcze procesu analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe

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

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

Obowiązujące do tej pory zasady regulujące rozliczenie utraty kontroli nad jednostką zależną przewidywały, że ujmuje się na ten moment zysk lub stratę. Z kolei zasady stosowania metody praw własności mówią, że wynik

transakcji z podmiotami wycenianymi metodą praw własności ujmuje się tylko do wysokości udziału pozostałych udziałowców tych podmiotów.

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

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

Wejście w życie tej zmiany zostało wstrzymane.

🌸 Nowy MSSF 16 „Leasing”

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

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

Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17. Spółka nie zdecydowała jeszcze które z dostępnych przepisów przejściowych zastosuje. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

🌸 Zmiana MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”

Rada MSR uregulowała trzy kwestie:

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

Analiza skutków jeszcze nie została zakończona. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

🌸 Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”

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

Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:

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

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

Zmiany obowiązują w momencie zastosowania MSSF 9.

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

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

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

🌿 Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

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

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

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

Analiza skutków jeszcze nie została zakończona. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

🌿 Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki”

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

Spółka szacuje, że nowa interpretacja nie będzie miała istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe, gdyż nie przeprowadza transakcji których zmiany dotyczą

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

🌿 Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

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

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

Standard nie będzie miał wpływu na sprawozdanie finansowe, gdyż Spółka nie przeprowadza transakcji których regulacja dotyczy.

🌿 Nowy KIMSF 23 „Uncertainty over Income Tax Treatments”

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

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku. Analiza skutków jeszcze nie została zakończona

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

Zasady rachunkowości

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

Prezentacja sprawozdań finansowych

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

„Sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantach 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 skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. 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 stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia.

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa w leasingu

Umowy leasingu finansowego, na mocy której następuje przeniesienie na Spółkę zasadniczo całego ryzyka i korzyści 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 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.

Wartość firmy jest alokowana do tych ośrodków wypracowujących środki pieniężne, z których oczekuje się korzyści synergii wynikających z połączenia jednostek gospodarczych, przy czym ośrodkami wypracowującymi przepływy pieniężne są co najmniej segmenty operacyjne.

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.

Instrumenty finansowe

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

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

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





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

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

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

Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku finansowym. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

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

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

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

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

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

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

Wszystkie inne aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w wartości godziwej. Zyski i straty z wyceny ujmowane są jako pozostałe całkowite dochody i kumulowane w kapitale z wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, za wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych od aktywów pieniężnych, które ujmowane są w wyniku finansowym. W wyniku finansowym ujmowane są również odsetki, które byłyby rozpoznane przy wycenie tych składników aktywów finansowych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmowane jest w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość instrumentów dłużnych, których odwrócenie ujmowane jest w wyniku finansowym, jeżeli wzrost wartości instrumentu może być obiektywnie łącznie ze zdarzeniem następującym po rozpoznaniu utraty wartości.

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

Zapasy

Zapasy w Spółce stanowią przede wszystkim:

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

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

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Pozostałe kapitały obejmują:

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

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

Płatności w formie akcji

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

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

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

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

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

Świadczenia pracownicze

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

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

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Spółka tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych. W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe”. 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 ujmowane są w wartości godziwej zapłat otrzymanych lub należnych i reprezentują należności za produkty, towary i usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o rabaty, podatek od towarów i usług oraz inne podatki związane ze sprzedażą (podatek akcyzowy). Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Sprzedaż towarów i produktów

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

- Spółka przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do dóbr. Warunek uznaje się za spełniony z chwilą bezspornego dostarczenia towarów lub produktów do odbiorcy.
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.
- istnieje prawdopodobieństwo, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz
- koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Świadczenie usług (usługi budowlane)

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują najem nieruchomości oraz kontrakty budowlane.

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

Odsetki i dywidendy

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

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych.

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

Aktywa na podatek odroczony

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

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

1. Segmenty operacyjne

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

2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

Przejęcia

W okresie od 01 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017 roku nie miały miejsce żadne przejęcia prawa własności udziałów, akcji i wkładów spółek ani utraty kontroli.

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

Nazwa Spółki	Opis	Wartość udziałów/akcji/wkładów	Kwota odpisu
AD Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 148 593	-
Altona Investments Sp. z o. o.	Udziały /akcje	36 643 206	-
Archicom Asset Management Sp. z o. o.	Udziały /akcje	29 995	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o.	Udziały /akcje	50 000	-
	Udziały /akcje	3 317 626	-
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. - Faza IV - SK	odpis aktualizujący	-	576 733
Archicom Cadenza Hallera Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	10 209 650	-
Archicom Dobrzykowice Park Sp. z o.o. - SKA w likwidacji	Udziały /akcje	7 010 100	-
	odpis aktualizujący	-	7 010 100
Archicom Fin Sp. z o.o.	Udziały /akcje	43 867 111	-
	Udziały /akcje	2 330 251	-
Archicom Hallera 2 Sp. z o.o. - SK w likwidacji	odpis aktualizujący	-	1 946 995
Archicom Holding Sp. z o. o.	Udziały /akcje	146 818	-
Archicom Investment Sp. z o. o.	Udziały /akcje	4 390 165	-
Archicom Jagodno Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	10 192 296	-
Archicom Lofty Platinum Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	1 555 006	-
Archicom Marina 1 Sp. z o.o. - SKA	Udziały /akcje	4 929 000	-
Archicom Marina Sp. z o.o. 3 SK	Udziały /akcje	21 050 515	-
Archicom Marina Sp. z o.o. SK	Udziały /akcje	9 000	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. Club House SK	Udziały /akcje	500 000	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 11 SK	Udziały /akcje	9 000	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. JN1 SK	Udziały /akcje	9 000	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. JN2 SK	Udziały /akcje	9 000	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. JN3 SK	Udziały /akcje	9 000	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 1 SK	Udziały /akcje	9 000	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 2 SK	Udziały /akcje	9 000	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 4 SK	Udziały /akcje	9 000	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 5 SK	Udziały /akcje	9 000	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 6 SK	Udziały /akcje	9 000	-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 7 SK	Udziały /akcje	9 000	-

		9 000	
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 8 SK	Udziały /akcje		-
Archicom Nieruchomości Sp. z o.o. 9 SK	Udziały /akcje	9 000	-
Archicom Residential 2 Sp. z o. o.	Udziały /akcje	100 799 375	-
Archicom Residential Sp. z o. o.	Udziały /akcje	2 020 891	-
Archicom Residential Sp. z o.o. - SKA	Udziały /akcje	56 805	-
Archicom Sp. z o.o.	Udziały /akcje	122 828	-
Archicom Sp. z o.o. Realizacja Inwestycji SK	Udziały /akcje	32 296 903	-
Archicom sp. z o.o. Consulting SK	Udziały /akcje	2 847 635	-
Archicom Sp. z o.o. RW SK	Udziały /akcje	9 000	-
Archicom Studio Projekt Sp. z o.o. SK	Udziały /akcje	168 919	-
Bartoszewice Sp. z o.o.	Udziały /akcje	50 000	-
Bartoszewice Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	3 000	-
P16 Inowrocławska Sp. z o.o.	Udziały /akcje	8 280 460	-
Space Investment Sp. z o. o.	Udziały /akcje	6 321 291	-
Space Investment Strzegomska 3 -Otyńska SK	Udziały /akcje	191 021	-
Strzegomska Nowa Sp. z o.o.	Udziały /akcje	6 941 486	-
TN Stabłowice Sp. z o.o. - SK	Udziały /akcje	2 939 000	-
Opcje menadżerskie dla kadry kierowniczej GA	Opcje menadżerskie	874 080	-
		312 410 026	9 533 828
Suma końcowa		302 876 198	

Wyszczególnienie	Inwestycje w jednostkach zależnych
Stan na początek okresu, w tym:	302 694 780
Zwiększenia, w tym:	
- nabycie	-
- inne	701 627
Zmniejszenia, w tym:	
- sprzedaż	-
- korekty aktualizujące wartość	(520 209)
- inne	-
Stan na koniec okresu, w tym:	302 876 198

4. Wartość firmy

Wartość firmy nie występuje.

5. 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”.

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 30.06.2017							
Wartość bilansowa brutto	27 550 000	254 033	39 521	-	-	65 997	27 909 551
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 640 208)	(63 470)	(5 182)	-	-	-	(2 708 860)
Wartość bilansowa netto	24 909 792	190 562	34 339	-	-	65 997	25 200 691
Stan na 31.12.2016							
Wartość bilansowa brutto	27 550 000	184 909	26 194	-	-	-	27 761 103
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(2 295 833)	(9 673)	(1 534)	-	-	-	(2 307 040)
Wartość bilansowa netto	25 254 167	175 236	24 660	-	-	-	25 454 063
Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	25 254 167	175 236	24 660	-	-	-	25 454 063
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	69 123	13 327	-	-	65 997	148 448
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(344 375)	(53 797)	(3 648)	-	-	-	(401 820)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	24 909 792	190 562	34 339	-	-	65 997	25 200 691
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							



Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	25 942 917	-	-	-	-	-	25 942 917
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	183 659		26 198	-	-	-	209 857
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(688 750)	(8 423)	(1 538)	-	-	-	(698 711)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	25 254 167	175 236	24 660	-	-	-	25 454 063

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest znak towarowy, którego wartość bilansowa na dzień 30.06.2017 wynosiła 24.909.792 PLN (2016 rok: 25.254.167 PLN). Pozostały okres amortyzacji tego składnika wynosi 37 lat.

Amortyzacja za okres od 01.01 do 30.06.2017 wartości niematerialnych została zaprezentowana w sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach: „Koszt własny sprzedaży” –344.375 PLN oraz „Koszty ogólnego zarządu” – 57.445 PLN (2016 rok: „Koszt własny sprzedaży” –344.375 PLN oraz „Koszty ogólnego zarządu” – 297 PLN),

6. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 30.06.2017							
Wartość bilansowa brutto	-	405 799	376 239	208 625	346 861	-	1 337 525
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(94 980)	(66 987)	(27 302)	(89 574)	-	(278 842)
Wartość bilansowa netto	-	310 819	309 253	181 323	257 287	-	1 058 683
Stan na 31.12.2016							
Wartość bilansowa brutto	-	405 799	285 609	208 625	344 221	-	1 244 255
Skumulowane umorzenie i odpisy	-	(51 143)	(32 471)	(14 263)	(56 101)	-	(153 978)
Wartość bilansowa netto	-	354 656	253 138	194 363	288 120	-	1 090 277

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	-	354 656	253 138	194 363	288 120	-	1 090 277
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	94 124	-	2 640	-	96 764
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(2 839)	-	-	-	(2 839)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(43 837)	(35 171)	(13 039)	(33 473)	-	(125 519)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2017 roku	-	310 819	309 253	181 323	257 287	-	1 058 683
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	-	-	-	-	27 000	-	27 000
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	405 799	290 319	208 625	302 307	-	1 207 051
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	(2 796)	-	(2 520)	-	(5 316)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	(51 143)	(34 385)	(14 263)	(38 667)	-	(138 459)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	-	354 656	253 138	194 363	288 120	-	1 090 277
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							

Amortyzacja za okres od 01.01 do 30.06.2017 rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
Koszt własny sprzedaży		
Koszty ogólnego zarządu	125 519	38 424
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	125 519	38 424

Na dzień 30.06.2017 rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w notcie nr 9.6.

7. Aktywa w leasingu

7.1.1. Leasing finansowy

Nie występuje

7.2. Leasing operacyjny

Spółka jest stroną umowy najmu zawartej w 2015 roku z GNT VENTURES WROCŁW Sp. z o.o. Umowa została zawarta do 31.12.2019.. Zabezpieczeniem płatności czynszu i opłaty eksploatacyjnej jest gwarancja bankowa. Na dzień 30.06.2017 w ramach ww. umowy nie pozostało żadnej niewynajętej powierzchni.

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 31.12.2016
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów nieodwołalnego leasingu operacyjnego:</i>		
Płatne w okresie do 1 roku	18 790	19 668
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	28 185	39 336
Płatne powyżej 5 lat	-	-
Razem	46 975	59 004

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Koszty opłat leasingu operacyjnego	(8 936)	1 283 375

8. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany wartości bilansowej w okresie sprawozdawczym przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Wartość bilansowa na początek okresu	12 192 377	633 377
Nabycie nieruchomości	-	-
Aktywowanie późniejszych nakładów	18 675	460
Zbycie nieruchomości (-)	(8 234 953)	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-	9 788 491
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	38 623	1 770 048
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	--	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	4 014 722	12 192 377

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:

Wyszczególnienie	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem wartość godziwa
Stan na 30.06.2017				
Inwestycja West Forum dz. 12/57 AM-4 obręb Muchobór Mały, ID dz. 026401_1.0037.AR_4.12/57	-	651 000	-	651 000
Inwestycja Olimpia Port dz. 10/4; 9/2; 8/1; 1/2 AM-25	-	3 363 722	-	3 363 722
Nieruchomości inwestycyjne razem	-	4 014 722	-	4 014 722
Stan na 31.12.2016				
Inwestycja West Forum dz. 12/57 AM-4 obręb Muchobór Mały, ID dz. 026401_1.0037.AR_4.12/57	-	651 000	-	651 000
Inwestycja Olimpia Port dz. 14/8; 15/3 ; 16/3; 12/22; 12/16; 12/17; 18/2; 14/16; 14/12; 12/13 AM-20 oraz dz. 5/3; 7/2; 10/4; 9/2; 3; 4/3; 6/1; 8/1; 1/2; 1/4; 2/1 AM-25 obręb Swojczyce	-	11 541 377	-	11 541 377
Nieruchomości inwestycyjne razem	-	12 192 377	-	12 192 377

Wartość godziwa nieruchomości West Forum została ustalona na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej według stanu na dzień 31.12.2016 roku. Wartość godziwa nieruchomości Olimpia Port została ustalona na podstawie ceny transakcyjnej 1 m² z umowy przedwstępnej sprzedaży działek wchodzących w skład tej inwestycji i jest zgodna w istotnym zakresie z wyceną w/w gruntu sporządzoną przez niezależnego rzeczoznawcę.

W dniu 14 czerwca 2017 Spółka sprzedała część gruntu należący do inwestycji Olimpia Port do spółki Womak Gamma Sp. z o.o.

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

9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

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

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

Wyszczególnienie	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39							Razem
	PiN	AWG-O	AWG-W	IUTW	ADS	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 30.06.2017								
Aktywa trwałe:								
Należności i pożyczki	401 595 899	-	-	-	-	-	-	401 595 899
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 625 959	-	-	-	-	-	1	18 625 960
Pożyczki	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59 758 897	-	-	-	-	-	-	59 758 897
Kategoria aktywów finansowych razem	479 980 755	-	-	-	-	-	1	479 980 756
Stan na 31.12.2016								
Aktywa trwałe:								
Należności i pożyczki	335 235 992	-	-	-	-	-	-	335 235 992
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 540 147	-	-	-	-	-	19 008	21 559 155
Pożyczki	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 352 091	-	-	-	-	-	-	2 352 091
Kategoria aktywów finansowych razem	359 128 230	-	-	-	-	-	19 008	359 147 238

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

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

Wyszczególnienie	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39					Razem
	ZWG-O	ZWG-W	ZZK	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 30.06.2017						
Zobowiązania długoterminowe:	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	270 737 526	-	-	270 737 526
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	104 217	-	-	104 217
Zobowiązania krótkoterminowe:	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	403 944	-	1 876 340	2 280 284
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	44 044 600	-	-	44 044 600
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	-	-	315 290 288	-	1 876 340	317 166 627
Stan na 31.12.2016						
Zobowiązania długoterminowe:	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	193 038 240	-	-	193 038 240
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	104 217	-	-	104 217
Zobowiązania krótkoterminowe:	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	408 189	-	2 802 533	3 210 722
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Kategoria zobowiązań finansowych razem	-	-	193 550 646	-	2 802 533	196 353 179

9.2. 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 nocie nr 12.

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe:		
Należności		
Pożyczki	401 595 899	335 235 992
Należności i pożyczki długoterminowe	401 595 899	335 235 992
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 625 960	21 559 155
Pożyczki	18 625 960	21 559 155
-Należności i pożyczki krótkoterminowe		
Należności i pożyczki, w tym:	420 221 859	356 795 147
należności	18 625 960	21 559 155
pożyczki	401 595 899	335 235 992

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

Wyszczególnienie	Waluta	Wartość bilansowa		Oprocentowanie	Termin spłaty
		w walucie	w PLN		
Stan na 30.06.2017					
pożyczki o zmiennym oprocentowaniu udzielone w ramach Grupy Kapitałowej	PLN		399 481 098	WIBOR 3M + marża	2018r - 2021r
pożyczki o zmiennym oprocentowaniu udzielone w ramach Grupy Kapitałowej	EUR		2 114 801	EURIBOR 3M + marża	2021r
Pożyczki razem wg stanu na dzień 30.06.2017			401 595 899		
Stan na 31.12.2016					
pożyczki o zmiennym oprocentowaniu udzielone w ramach Grupy Kapitałowej	PLN		335 235 992	WIBOR 3M + marża	2018r - 2020r
Pożyczki razem wg stanu na dzień 31.12.2016			335 235 992		

Na dzień 30.06.2017 pożyczki udzielone w PLN o wartości bilansowej 401.595.899 PLN (2016 rok: 335.235.992 PLN) oprocentowane były zmienną stopą procentową ustalaną w oparciu o WIBOR 3M z narzutem marży 3,5 p.p.

Terminy spłaty pożyczek przypadają pomiędzy 2018 oraz 2021 rokiem.

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016	od 01.01 do 31.12.2016
Wartość brutto			
Saldo na początek okresu	335 241 114	230 172 695	230 172 695
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	72 553 250	212 700 000	300 550 000
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	8 876 657	6 725 681	14 512 329
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(15 072 664)	(157 693 578)	(209 993 911)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	401 598 357	291 904 799	335 241 114
Odpisy z tytułu utraty wartości			
Saldo na początek okresu	5 122	16 011	16 011
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	158	158
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(2 664)	(10 714)	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-	(11 047)
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	2 458	5 455	5 122
Wartość bilansowa na koniec okresu	401 595 899	291 899 344	335 235 992

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek zostały ujęte w wyniku i zaprezentowane w pozycji „Koszty finansowe” (patrz nota nr 22.2). Spółka objęła odpisem aktualizującym pożyczkę od dłużnika Steel Wood, który znajduje się w trudnej sytuacji finansowej.

9.3. Pochodne instrumenty finansowe

Spółka nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych

9.4. Pozostałe aktywa finansowe

Spółka nie posiada pozostałych aktywów finansowych.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

Nie dotyczy

Aktywa dostępne do sprzedaży

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

W portfelu spółek niepublicznych Spółka nie posiada aktywów dostępnych do sprzedaży,

9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym	1 681	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	36 163 822	-	155 694 528	130 377 251
Dłużne papiery wartościowe	7 879 098	-	115 042 997	62 660 990
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	44 044 600	-	270 737 526	193 038 240
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	44 044 600	-	270 737 526	193 038 240

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 nocie nr 9.7.

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 nota nr 28 dotycząca ryzyk):

Wyszczególnienie	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 30.06.2017							
Obligacje 3 letnie M1/2016	PLN	WIBOR 6M + marża	01.07.2019r.	54 551 183		-	54 551 183
Obligacje 3 letnie M2/2017	PLN	WIBOR 6M + marża	10.03.2020	60 124 674		-	60 124 674
Obligacje 3 letnie A1/2017 (umowa 02.12.2016)	PLN	WIBOR 6M + marża	10.06.2018	5 010 241		5 010 241	-
Obligacje 3 letnie A3/2017 (umowa 02.12.2016)	PLN	WIBOR 6M + marża	24.06.2018	2 868 857		2 868 857	-
Obligacje 3 letnie A2/2017 (umowa 02.12.2016)	PLN	WIBOR 6M + marża	11.04.2019	375 763		-	375 763
Obligacje 3 letnie (umowa 02.12.2016 - część niewyemitowana)	PLN	WIBOR 6M + marża	3 lata od uruchomienia	(8 623)		-	(8 623)
karta kredytowa	PLN			1 681		1 681	-
Pożyczki zaciągnięte od SK Inwestycje Spzoo	PLN	WIBOR 3M + marża	4 lata	36 163 822		36 163 822	-

i DKR Investment Spzoo (poza GA)						
Pożyczki zaciągnięte w Grupie GA	PLN	WIBOR 3M + 3,5%	2018-2021r.	155 694 528	-	155 694 528
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.06.2017				314 782 126	44 044 600	270 737 526
Stan na 31.12.2016						
Obligacje 3 letnie ABCDE/2014	PLN	WIBOR 6M + marża	30.06.2018r	7 829 330	-	7 829 330
Obligacje 3 letnie ABCDE/2016	PLN	WIBOR 6M + marża	10.04.2019r.	368 573	-	368 573
Obligacje 3 letnie M1/2016	PLN	WIBOR 6M + marża	01.07.2019r.	54 466 762	-	54 466 762
Obligacje 3 letnie (umowa 02.12.2016) nieuruchomione	PLN	WIBOR 6M + marża	3 lata od uruchomienia	(3 676)	-	(3 676)
pożyczki o zmiennym procentowaniu zaciągnięte w ramach Grupy Kapitałowej	PLN	WIBOR 3M + marża	2018r - 2020r.	130 377 251	-	130 377 251
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2016				193 038 240	-	193 038 240

9.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Emisja obligacji przy współpracy z SGB Bank S.A.

Zabezpieczeniem jest hipoteka łączna do kwoty 22.317.000,00 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 15 października 2014 roku wraz z późniejszymi zmianami), w III kwartale 2017 r złożono wniosek do Sądu Rejonowego Wydział Ksiąg Wieczystych o wykreślenie hipoteki. Obligacje zostały spłacone konwersją w dniu 13 czerwca 2017r.

Zabezpieczeniem jest hipoteka łączna do kwoty 19.848.600,00 zł (dotyczy Umowy o organizację i obsługę emisji z 23 października 2015 roku), w III kwartale 2017 r złożono wniosek do Sądu Rejonowego Wydział Ksiąg Wieczystych o wykreślenie hipoteki. Obligacje zostały spłacone konwersją w dniu 13 czerwca 2017r

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

- 📍 Działki 17/9 (WR1K/00239120/1) i 16/5 (WR1K/00157031/1) należące do Archicom Sp. z o.o. - Stabłowice - S.K (dawniej PD Stabłowice Sp. z o.o. – S.K.A.)
- 📍 Działka 2/6 (WR1K/00112079/2) i 2/4 (WR1K/00159101/7) należąca do Bartoszowice Sp. z o.o. – S.K.
- 📍 Działki 14/2 (WR1K/00202560/9), 15/2 (WR1K/00202562/3) i 84 (WR1K/00169596/6) należące do Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.- Otyńska.- S.K.

9.7. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

9.7.1. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2017		31.12.2016	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	401 595 899	401 595 899	335 235 992	335 235 992
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18 625 960	18 625 960	21 559 155	21 559 155
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	59 758 897	59 758 897	2 352 091	2 352 091
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	1 681	1 681	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	191 858 350	191 858 350	130 377 251	130 377 251
Dłużne papiery wartościowe	122 922 095	122 922 095	62 660 990	62 660 990
Leasing finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 384 502	2 384 502	3 314 939	3 314 939

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

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

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

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

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

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

W odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości ujęto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, dodatkowe informacje o metodach wyceny oraz poziomach wartości godziwej zaprezentowano poniżej w nocie nr 9.7.2.

Informacje dodatkowe o wartości godziwej aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Spółka wycenia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według zamortyzowanego kosztu, zaprezentowano w notce 9.7.3.

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

Nie dotyczy spółki.

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

Akcje spółek notowanych

Nie dotyczy spółki.

Udziały, akcje spółek nienotowanych

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

Instrumenty pochodne

Nie dotyczy spółki.

Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej

Nie dotyczy spółki.

Pożyczki

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

Zapłała warunkowa z tytułu nabycia kontroli

Nie dotyczy

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

Wyłacone pożyczki, nienotowane papiery dłużne

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

Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne

Wartość bilansowa zobowiązań o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej. Spółka nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

9.7.4. Przekwalifikowanie

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

9.7.5. Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31.12.2016 Spółka nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

9.7.6. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

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

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

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

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 487 882	6 504 388
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 223 917	2 170 575
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(1 736 034)	4 333 814
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(3 675 197)	(6 069 848)
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(5 411 232)	(1 736 034)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 335 881	4 487 882
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 747 112	6 223 917

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 30.06.2017						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	335 570	-	-	-	-	335 570
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kontrakty budowlane	-	-	-	-	-	-
Inne aktywa	95 723	(1 846)	-	-	-	93 877
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	42 507	178 926	-	-	-	221 434
Rezerwy na świadczenia pracownicze	48 953	-	-	-	-	48 953
Pozostałe rezerwy	4 629	(1 038)	-	-	-	3 591
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	2 153 204	426 755	-	-	-	2 579 959
Inne zobowiązania	28 132	24 365	-	-	-	52 497
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	1 779 164	(1 779 164)	-	-	-	-
Razem	4 487 882	(1 152 002)	-	-	-	3 335 881
Stan na 31.12.2016						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	338 918	(3 348)	-	-	-	335 570
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zapasy	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kontrakty budowlane	-	-	-	-	-	-
Inne aktywa	-	95 723	-	-	-	95 723
Zobowiązania:						
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	-	42 507	-	-	-	42 507
Rezerwy na świadczenia pracownicze	826	48 126	-	-	-	48 953
Pozostałe rezerwy	-	4 629	-	-	-	4 629
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 492 655	660 549	-	-	-	2 153 204
Inne zobowiązania	-	28 132	-	-	-	28 132
Inne:						
Nierozliczone straty podatkowe	4 671 989	(2 892 824)	-	-	-	1 779 164
Razem	6 504 388	(2 016 506)	-	-	-	4 487 882

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 30.06.2017						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	1 398 217	457 685	-	-	-	1 855 902
Rzeczowe aktywa trwałe	51 570	(1 387)	-	-	-	50 183
Nieruchomości inwestycyjne	333 048	(222 609)	-	-	-	110 439
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kontrakty budowlane	-	-	-	-	-	-
Inne aktywa	4 441 082	2 289 507	-	-	-	6 730 588
Zobowiązania:						
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Razem	6 223 917	2 523 196	-	-	-	8 747 112
Stan na 31.12.2016						
Aktywa:						
Wartości niematerialne	479 829	918 388	-	-	-	1 398 217
Rzeczowe aktywa trwałe	-	51 570	-	-	-	51 570
Nieruchomości inwestycyjne	-	333 048	-	-	-	333 048
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kontrakty budowlane	-	-	-	-	-	-
Inne aktywa	1 690 746	2 750 336	-	-	-	4 441 082
Zobowiązania:						
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Razem	2 170 575	4 053 342	-	-	-	6 223 917

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 30.06.2017 wynosi 3 335 881 PLN (2016 rok: 4 487 882 PLN). Największą pozycję stanowi aktywo z tytułu odsetek naliczonych od pożyczek zaciągniętych i wyemitowanych obligacji na dzień 30.06.2017: 2 579 959 PLN (rok wcześniej: 2 153 204 PLN). Podstawą ujęcia aktywów jest zatwierdzenie przez Zarząd Spółki aktualnego budżetu Spółki

11. Zapasy

W sprawozdaniu finansowym Spółki nie występuje pozycja zapasów.

12. 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 nota nr 9.2) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:

Nie dotyczy

Należności krótkoterminowe:

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Aktywa finansowe (MSR 39):		
Należności z tytułu dostaw i usług	1 441 889	18 423 247
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług netto	1 441 889	18 423 247
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	6 906	6 906
Inne należności	17 177 165	3 109 994
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	17 184 071	3 116 900
Należności finansowe	18 625 959	21 540 147
Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	-	19 008
Przedpłaty i zaliczki	-	-
Pozostałe należności niefinansowe	1	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	1	19 008
Należności krótkoterminowe razem	18 625 960	21 559 155

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących w okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2017r..

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

Analiza wiekowa zaległych krótkoterminowych należności finansowych nie objętych odpisem

Wyszczególnienie	30.06.2017		31.12.2016	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	-	34	227 329	-
od 1 do 6 miesięcy	17 852	34	3 617 678	-
od 6 do 12 miesięcy	-	-	1 609 514	-
powyżej roku	-	-	-	-
Zaległe należności finansowe	17 852	69	5 454 522	-

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	249 392	136 970
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	246 954	3 113
Środki pieniężne w kasie	-	-
Depozyty krótkoterminowe	21 270 000	1 200 000
Inne	37 992 551	1 012 008
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	59 758 897	2 352 091

Na dzień 30.06.2017 środki pieniężne o wartości bilansowej 59.758.897 PLN (2016 rok: 2.352.091 PLN) nie podlegały ograniczeniom w dysponowaniu.

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.6.

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

14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Nie dotyczy

15. Kapitał własny

15.1. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Liczba akcji	23 278 131	23 278 131
Wartość nominalna akcji (PLN)	10	10
Kapitał podstawowy	232 781 310	232 781 310

Na dzień 30.06.2017 kapitał podstawowy Spółki wynosił 232.781.310 PLN (2016 rok: 232.781.310 PLN) i dzielił się na 23.278.131 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.

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:		
Liczba akcji na początek okresu	23 278 131	18 622 505
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-
Emisja akcji	-	4 655 626
Umorzenie akcji (-)	-	-
Liczba akcji na koniec okresu	23 278 131	23 278 131

15.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

Wyszczególnienie	Cena emisyjna (PLN)	Liczba akcji	Wartość emisji	Wartość nominalna (-)	Koszty emisji (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2015 roku						219 773 784
Emisja akcji serii E		4 655 626	72 162 203	(46 556 260)	(3 628 403)	21 977 540
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 31.12.2016 roku						241 751 324
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej na dzień 30.06.2017 roku						241 751 324

15.3. Pozostałe kapitały

Wyszczególnienie	Skumulowane pozostałe dochody całkowite wg tytułów:							
	Kapitał z wyceny programów płatności akcjami	Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Instrumenty bezpieczące przepływy pieniężnych	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw wł.	Pozostałe dochody całkowite razem	Pozostałe kapitały razem
Saldo na dzień 31.12.2015 roku	10 000	-	-	-	-	-	-	10 000
Wycena opcji (program płatności akcjami)	396 176	-	-	-	-	-	-	396 176
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2016 roku	406 176	-	-	-	-	-	-	406 176
Wycena opcji (program płatności akcjami)	1 643 344	-	-	-	-	-	-	1 643 344
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (przeniesienie do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej)	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2017 roku	2 049 520	-	-	-	-	-	-	2 049 520

15.4. Programy płatności akcjami

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

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

110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2016,

110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2017,

110.000 (sto dziesięć tysięcy) akcji za rok 2018.

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

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

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

Lp.	Nazwa wskaźnika	Symbol	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Oczekiwana liczba mieszkań wprowadzonych do oferty	AF	901	1.954	2.093
2	Oczekiwana liczba sprzedanych mieszkań netto	Bf	830	1.189	1.492
3	Oczekiwana wysokość osiągniętego zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację (EBITDA) w tys. Zł.	Cf	49 401	48.388	63.283

Prawo do nabycia akcji w ramach w/w programu za dany rok obrotowy powstaje z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie Spółki za ten rok obrotowy. Spółka lub podmiot, któremu spółka zleciła nabycie akcji Spółki, zaoferuje Osobom Uprawnionym nabycie akcji w terminie do 6 miesięcy od dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ten rok obrotowy, jednak nie wcześniej niż 08 grudnia 2017 r.

Informacje o uruchomionych programach płatności akcjami

	Program 1	Program 2	Program 3
Data przyznania (uruchomienia programu)	2016-11-18	2016-11-18	2016-11-18
Końcowa data okresu nabywania uprawnień	2017-05-30	2018-05-30	2019-05-31
Końcowa data możliwego wykonania opcji	2017-12-08	2018-11-30	2019-11-30
Liczba opcji	48 000	48 000	48 000
Cena wykonania opcji (PLN)	0,01	0,01	0,01
Notowania akcji na dzień przyznania (PLN)	14,8	14,8	14,8
Wartość godziwa 1 opcji wyceniona na dzień przyznania			
Założenia przyjęte w modelu wyceny wartości godziwej:			
Oczekiwana dywidenda z akcji (%)	6,22%	6,22%	6,22%
Oczekiwana zmienność akcji (%)	24,29%	24,29%	24,29%
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	1,57%	1,73%	1,59%

16. Świadczenia pracownicze

16.1. Koszty świadczeń pracowniczych

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
Koszty wynagrodzeń	2 103 322	589 542
Koszty ubezpieczeń społecznych	324 562	54 435
Koszty programów płatności akcjami	941 717	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	-	-
Koszty świadczeń pracowniczych razem	3 369 601	643 977

16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	258 967	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	105 293	228 678	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	579 628	188 535	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	684 921	676 180	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	69 110	69 110
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	69 110	69 110
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	684 921	676 180	69 110	69 110

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

Wyszczególnienie	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku				
Stan na początek okresu	-	69 110	-	69 110
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	-	-	-
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	-	-	-
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wypłacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 30.06.2017 roku	-	69 110	-	69 110
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku				
Stan na początek okresu	-	2 423	-	2 423
Zmiany ujęte w wyniku:	-	-	-	-
Koszty zatrudnienia	-	66 687	-	66 687
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	-	-	-
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wypłacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2016 roku	-	69 110	-	69 110

17. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-	-	-
Rezerwy na straty z umów budowlanych	-	-	-	-
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	18 900	24 364	-	-
Pozostałe rezerwy razem	18 900	24 364	-	-

Wyszczególnienie	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku					
Stan na początek okresu	-	-	-	24 364	24 364
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	-	18 900	18 900
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	(24 364)	(24 364)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.06.2017 roku	-	-	-	18 900	18 900
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku					
Stan na początek okresu	-	-	-	-	-
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	-	24 364	24 364
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 31.12.2016 roku	-	-	-	24 364	24 364

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania długoterminowe:

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	-	-
Inne zobowiązania finansowe	104 217	104 217
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	104 217	104 217

Zobowiązania krótkoterminowe:

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Zobowiązania finansowe (MSR 39):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	397 567	375 086
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	6 377	33 103
Zobowiązania finansowe	403 944	408 189
Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	1 876 340	2 320 037
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	482 496
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	-	-
Inne zobowiązania niefinansowe	-	-
Zobowiązania niefinansowe	1 876 340	2 802 533
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 280 284	3 210 722

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Spółkę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

19. Rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Czynsze najmu	-	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	4 079 482	189 105	-	-
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	4 079 482	189 105	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Dotacje otrzymane	-	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	7 051	167 935	487 041	335 870
Inne rozliczenia	-	-	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	7 051	167 935	487 041	335 870

Na dzień 30 czerwca 2017 roku w rozliczeniach międzyokresowych po stronie Aktywów wykazano m. in. koszty polis ubezpieczeniowych, rocznych kosztów reklam na tramwaju, usługi marketingowej i kosztów targów oraz przychodów za logo na kwotę 4 079 482 PLN. W rozliczeniach międzyokresowych po stronie pasywów wykazano przychody z tytułu umowy zwolnienia z długu Space Investment Strzegomska 1 Sp. z o.o.-SK w likwidacji.

20. Umowy o usługę budowlaną

Nie dotyczy

21. Przychody i koszty operacyjne

21.1. Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
Amortyzacja	527 340	383 096
Świadczenia pracownicze	3 369 601	643 977
Zużycie materiałów i energii	151 256	71 495
Usługi obce	1 832 171	5 056 095
Podatki i opłaty	120 863	27 458
Koszty prac badawczych i rozwojowych nieujęte w wartościach niematerialnych	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	282 876	59 443
Koszty według rodzaju razem	6 284 107	6 241 564
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	-	(103 517)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	6 284 107	6 138 047

21.2. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	38 623	-
	-	-
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	-
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	-
Otrzymane kary i odszkodowania	-	-
Dotacje otrzymane	-	-
Inne przychody	2 864 883	110 049
Pozostałe przychody operacyjne razem	2 903 506	110 049

21.3. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	44 092	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości firmy	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych	-	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	-	-
Utworzenie rezerw	-	-
Zapłacone kary i odszkodowania	-	-
Inne koszty	2 879 441	240 287
Pozostałe koszty operacyjne razem	2 923 533	240 287

22. Przychody i koszty finansowe

22.1. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	169 218	175 532
Pożyczki i należności	8 876 657	6 705 652
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	9 045 875	6 881 184
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:		
Instrumenty pochodne handlowe	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-
Pożyczki i należności	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	-	-
Zyski z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	-	-
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	17 096 900	5 083 942
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek	-	-
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	-	-
Odsutki od aktywów finansowych objętych odpisem aktualizującym	-	-
Inne przychody finansowe	175 627	403 454
Przychody finansowe razem	26 318 403	12 368 580

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

22.2. Koszty finansowe

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
Pożyczki	3 429 287	3 175 014
Dłużne papiery wartościowe	2 463 499	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	240 727	-
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	6 133 512	3 175 014
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	-	-
Instrumenty pochodne handlowe	-	-
Instrumenty pochodne zabezpieczające	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik	-	-
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych:	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 609	3 180
Pożyczki i należności	108 087	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
Zyski (straty) (-/+) z tytułu różnic kursowych	109 696	3 180
Straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek	(2 664)	-
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	520 209	-
Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Inne koszty finansowe	49 214	131 832
Koszty finansowe razem	6 809 968	3 310 025

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

23. Podatek dochodowy

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
Podatek bieżący:		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	1 363 817	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	-	-
Podatek bieżący	1 363 817	-
Podatek odroczoney:		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	3 675 197	(7 191 890)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych		
Podatek odroczoney	3 675 197	(7 191 890)
Podatek dochodowy razem	5 039 014	(7 191 890)

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
Wynik przed opodatkowaniem	20 912 249	28 657 262
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki dominującej	3 973 327	5 444 880
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	4 102 782	-
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	(3 132 957)	-
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	95 862	-
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczoney od ujemnych różnic przejściowych (+)	-	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczoney od strat podatkowych (+)	-	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	-	(12 636 769)
Podatek dochodowy	5 039 014	(7 191 890)
Zastosowana średnia stawka podatkowa	24%	-25%

24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

24.1. Zysk na akcję

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
<i>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</i>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	23 278 131	20 680 240
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	23 278 131	20 680 240
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	15 873 235	35 849 152
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,68	1,73
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,68	1,73
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	15 873 235	35 849 152
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,68	1,73
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,68	1,73

24.2. Dywidendy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 25 maja 2017r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku netto za rok 2016 w łącznej wysokości 27.933.757,20 zł (dwadzieścia siedem milionów dziewięćset trzydzieści trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt siedem złotych 20/100) na wszystkie akcje Spółki w liczbie 23.278.131 (dwadzieścia trzy miliony dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji, tj. 1,20 zł na 1 (jedną) akcję, z zaliczeniem na poczet tej dywidendy kwoty 9.311.252,40 zł (dziewięć milionów trzysta jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa złote 40/100) tj. 0,40 zł na 1 (jedną) akcję, wypłaconej akcjonariuszom w roku 2016 tytułem zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2016. Oznacza to, że wypłacie w roku 2017 na rzecz akcjonariuszy podlega pozostała kwota 18.622.504,80 zł, tj. 0,80 zł na 1 akcję. Dniem wypłaty dywidendy był 14 czerwiec 2017 roku.

25. Przepływy pieniężne

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	125 519	38 424
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	401 820	344 672
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(38 623)	-
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	44 092	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	(19 475 794)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 043	12
Koszty odsetek	5 892 785	3 194 979
Przychody z odsetek i dywidend	(25 973 558)	(11 809 559)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	1 643 344	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Inne korekty	-	-
Korekty razem	(17 903 577)	(27 707 265)
Zmiana stanu zapasów	-	(103 517)
Zmiana stanu należności	16 789 404	(1 110 677)
Zmiana stanu zobowiązań	(8 241 035)	2 161 462
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	3 441 924	(1 210 363)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym	11 990 293	(263 096)

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

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	59 758 897	29 498 205
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	1 543	12
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)	-	-
Inne	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	59 760 439	29 498 217

26. Transakcje z podmiotami powiązаными

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 Spółka zalicza:

- ✿ Art- Hotel sp. z o.o.
- ✿ Archicom Development Sp. z o.o.
- ✿ Archicom Property Sp. z o.o. w likwidacji
- ✿ Archicom Property Sp. z o.o. SKA w likwidacji
- ✿ DKR Holding Sp. z o.o. – Property SK(dawniej Archicom Property 2 Sp. z o.o.)
- ✿ DKR Holding Sp. z o.o.
- ✿ DKR Invest S.A.
- ✿ DKR Investment Sp. z o. o.
- ✿ P16 Inowrocławska 2 Sp. z o.o.

Do kluczowego personelu kierowniczego Spółka zalicza :

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

Do podmiotów powiązanych Spółka zalicza członków rodzin kluczowego personelu kierowniczego

- ✿ Renata Jarodzka
- ✿ Łukasz Śródka
- ✿ Piotr Śródka.

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

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

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

26.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki przedstawiono w notcie nr 31.

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

26.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanimi

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

Wyszczególnienie	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	3 500	-	615	-
Jednostki zależnej	10 339 352	5 360 289	1 371 622	5 622 920
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	273	68	1 628	84
Pozostałych podmiotów powiązanych	87 912	196 930	8 924	149 755
Razem	10 431 037	5 557 287	1 382 789	5 772 759

W okresie od 01.01. do 30.06.2017 roku Spółka dokonała sprzedaży do podmiotów kontrolowanych na kwotę 10.431.037 PLN (01.01. do 30.06.2016: 5.557.287 PLN). Saldo należności z tego tytułu wynosiło na 30.06.2017 rok 1.382.789 PLN (30.06.2016 rok 5.772.759 PLN).

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

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

Wyszczególnienie	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016
Zakup od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	728 037	4 592 191	228 967	2 000 243
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	370 402	-	61 100	4 261
Pozostałych podmiotów powiązanych	136 730	18 168	2 377	-
Razem	1 235 169	4 610 359	292 444	2 004 505

W okresie od 01.01. do 30.06.2017 roku Spółka dokonała zakupu od podmiotów kontrolowanych oraz kluczowego personelu kierowniczego na kwotę 1.235.169 PLN (01.01. do 30.06.2016: 4.610.359 PLN). Saldo zobowiązań z tego tytułu wynosiło na 30.06.2017 292.444 PLN (30.06.2016 rok 2 004 505 PLN).

informacje na temat podmiotów powiązanych - pożyczki udzielone

Wyszczególnienie	30.06.2017		od 01.01 do 30.06.2017	30.06.2016		od 01.01 do 30.06.2016
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Przychody finansowe
Pożyczki udzielone:						
Jednostce dominującej	-	-	-	-	-	-
Jednostce zależnej	72 552 750	401 595 899	8 876 657	212 700 000	291 899 344	6 705 358
Jednostce stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnemu przedsięwzięciu	-	-	-	-	-	-
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	-	-	-	-	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym	-	-	-	-	-	-
Razem	72 552 750	401 595 899	8 876 657	212 700 000	291 899 344	6 705 358

INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH - POŻYCZKI OTRZYMANE

Wyszczególnienie	30.06.2017		od 01.01 do 30.06.2017	30.06.2016		od 01.01 do 30.06.2016
	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe	Udzielone w okresie	Skumulowane saldo	Koszty finansowe
Pożyczki otrzymane od:						
Jednostki dominującej	29 009 878	29 076 386	66 508	-	-	-
Jednostki zależnej	62 521 102	155 694 528	3 346 567	16 350 000	109 946 039	2 760 507
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-	-	-
Razem	91 530 980	184 770 914	3 413 075	16 350 000	109 946 039	2 760 507

Informacje na temat podmiotów powiązanych - działalność finansowa (z wyłączeniem pożyczek)

Wyszczególnienie	Przychody		Należności	
	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016
Przychody od: / Należności od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	17 269 536	5 487 396	17 096 900	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-
Razem	17 269 536	5 487 396	17 096 900	-

Informacje Na Temat Podmiotów Powiązanych - Działalność Finansowa (z Wyłączeniem Pożyczek)

Wyszczególnienie	Koszty		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016	30.06.2017	30.06.2016
Koszty z: / Zobowiązania wobec:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	49 214	142 388	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-	-	-
Razem	49 214	142 388	-	-

27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

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

	30.06.2017	31.12.2016
Wobec jednostki dominującej:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	--
Jednostka dominująca razem	-	--
Wobec jednostek zależnych objętych konsolidacją:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-
Gwarancje udzielone	-	--
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Jednostki zależne objęte konsolidacją razem	-	--
Wobec jednostek stowarzyszonych:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	--
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Jednostki stowarzyszone razem	-	-
Wobec pozostałych podmiotów powiązanych:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	-	-
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Pozostałe podmioty powiązane razem	-	-
Wobec pozostałych jednostek:	-	-

Poręczenie spłaty zobowiązań	20 891 142	2 888 693
Gwarancje udzielone	12 320 248	12 895 960
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	-	-
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Pozostałe jednostki razem	33 211 390	15 784 653
Zobowiązania warunkowe razem	33 211 390	15 784 653

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

28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

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

- 🌸 ryzyko rynkowe obejmujące ryzyko walutowe oraz ryzyko stopy procentowej,
- 🌸 ryzyko kredytowe oraz

ryzyko płynności.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

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

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

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

28.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Spółki na ryzyko walutowe wynika głównie z umowy najmu zawartej w 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:



Wyszczególnienie	Wartość wyrażona w walucie:					Wartość po przeliczeniu
	EUR	USD	GBP	
Stan na 30.06.2017						
Aktywa finansowe (+):	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	58 430	-	-	-	-	246 954
Zobowiązania finansowe (-):	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	58 430	-	-	--	-	246 954
Stan na 31.12.2016	-	-	-	-	-	-
Aktywa finansowe (+):	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	686 034	-	-	-	-	3 035 013
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	704	-	-	-	-	3 113
Zobowiązania finansowe (-):	-	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	686 737	-	-	-	-	3 038 126

Wyszczególnienie	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:			Wpływ na pozostałe dochody całkowite:		
		EUR	USD	razem	EUR	USD	razem
Stan na 30.06.2017							
Wzrost kursu walutowego	10%	24 695	-	24 695	-	-	-
Spadek kursu walutowego	-10%	(24 695)	-	(24 695)	-	-	-
Stan na 31.12.2016							
Wzrost kursu walutowego	10%	303 813	-	303 813	-	-	-
Spadek kursu walutowego	-10%	(303 813)	-	(303 813)	-	-	-

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

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

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

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

Wyszczególnienie	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Wzrost stopy procentowej	1%	656 324	1 276 702	-	-
Spadek stopy procentowej	-1%	(656 324)	(1 276 702)	-	-

28.2. Ryzyko kredytowe

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

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Pożyczki	401 595 899	335 235 992
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	18 625 959	21 540 147
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Papiery dłużne	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59 758 897	2 352 091
	33 211 390	
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń		15 784 653
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	513 192 145	374 912 883

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

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

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

Wyszczególnienie	30.06.2017		31.12.2016	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	1 424 037	17 852	12 975 632	5 454 522
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług netto	1 424 037	17 852	12 975 632	5 454 522
Pozostałe należności finansowe	17 184 002	69	3 109 994	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	17 184 002	69	3 109 994	-
Należności finansowe	18 608 039	17 920	16 085 626	5 454 522

Wyszczególnienie	30.06.2017		31.12.2016	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	-	34	227 329	-
od 1 do 6 miesięcy	17 852	34	3 617 678	-
od 6 do 12 miesięcy	-	-	1 609 514	-
powyżej roku	-	-	-	-
Zaległe należności finansowe	17 852	69	5 454 522	-

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

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

28.3. Ryzyko płynności

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

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

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przebiegiy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Przebiegiy razem przed zdyskontowaniem
Stan na 30.06.2017						
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	1 681	-	-	-	-
Pożyczki	-	36 163 822	129 021 372	26 673 156	-	191 858 350
Dłużne papiery wartościowe	-	7 879 098	115 042 997	-	-	122 922 095
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	-	44 044 600	244 064 369	26 673 156	-	314 780 445
Stan na 31.12.2016						
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	85 000 226	45 377 025	-	130 377 251
Dłużne papiery wartościowe	-	-	62 660 989	-	-	62 660 989
Leasing finansowy	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	-	-	147 661 215	45 377 025	-	193 038 240

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.

29. 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 podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

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

Wyszczególnienie	30.06.2017	31.12.2016
Kapitał:		
Kapitał własny	492 951 762	494 057 688
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	492 951 762	494 057 688
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	492 951 762	494 057 688
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	314 782 126	193 038 240
Leasing finansowy	-	-
Źródła finansowania ogółem	807 733 888	687 095 928
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,61	0,72
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 403 814	28 107 935
Amortyzacja	527 340	837 169
EBITDA	1 931 153	28 945 105
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	314 782 126	193 038 240
Leasing finansowy	-	-
Dług	314 782 126	193 038 240
Wskaźnik długu do EBITDA	163,00	6,67

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

30. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu 30.06.2017 r. miały miejsce następujące zdarzenia, które nie wymagały ujęcia w sprawozdaniu finansowym za okres od 01.01. do 30.06.2017:

1. W dniu 17 lipca 2017 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 38/2017:
 - zmiany statutu poprzez udzielenie Zarządowi upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego oraz upoważnienia Zarządu do pozbawienia w całości lub w części prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy za zgodą Rady Nadzorczej Spółki. Powyższa zmiana statutu na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie została jeszcze zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
 - zmiany uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 04 grudnia 2015 roku w przedmiocie wprowadzenia programu motywacyjnego dla członków Zarządu Archicom S.A. oraz kluczowych menedżerów Archicom S.A. i Grupy Kapitałowej Archicom S.A,
 - nabycia akcji własnych,
 - utworzenia kapitału rezerwowego.
2. W dniu 31 lipca 2017 Spółka zawarła przyrzeczona umowę sprzedaży 14.120.880 szt. akcji serii A Spółki mLocum S.A. tj. 51% z siedzibą w Łodzi za cenę 55. 867.473,91 zł. Płatność została podzielona na dwie raty, z czego pierwsza w wysokości 32.863.219,95 zł została opłacona w dniu 31 lipca 2017, a druga w wysokości 23.004.253,96 zł została odroczone do dnia 28 grudnia 2018r. zgodnie z zapisami przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2017 r.
3. W dniu 08 sierpnia 2017 zarząd spółki Archicom SA zdecydował o odkupie akcji własnych w celu realizacji Programu Motywacyjnego za pośrednictwem spółki zależnej.
4. W dniu 10 sierpnia 2017 zrealizowano pierwszą transakcję nabycia akcji Spółki w związku z przeprowadzeniem programu odkupu w celu realizacji programu motywacyjnego.
5. W dniu 11 września 2017 r. Spółka została poinformowana o zarejestrowaniu przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiany Statutu Spółki polegającej na dodaniu po obecnym § 5 Statutu Spółki nowego § 5a, który upoważnia Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 23.278.130 zł (dwadzieścia trzy miliony dwieście siedemdziesiąt osiem złotych sto trzydzieści złotych), w drodze jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego.
6. W dniu 13 września Zarząd Archicom SA podjął uchwałę w przedmiocie podwyższeniu kapitału zakładowego Emitenta z kwoty 232.781.310,00 zł (dwieście trzydzieści dwa miliony siedemset osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziesięć złotych) do kwoty 256.059.440,00 zł (dwieście pięćdziesiąt sześć milionów pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta czterdzieści złotych), tj. o kwotę 23.278.130,00 zł (dwadzieścia trzy miliony dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści złotych), w drodze emisji w ramach kapitału docelowego 2.327.813 (dwa miliony trzysta dwadzieścia siedem tysięcy osiemset trzydzieści) nowych akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 10,00 zł (dziesięć złotych) każda. Cena emisyjna akcji serii F ustalona została na kwotę 15,50 zł (piętnaście złotych i 50/100) za każdą akcję. Środki pozyskane w ramach emisji to 36.081.101,50 zł.

31. Pozostałe informacje

31.1. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.06.2017 4,2265 PLN/EUR, 31.12.2016 4,4240 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, : 01.01 – 30.06.2017 4,2474 PLN/EUR, 01.01 – 30.06.2016 4,3805 PLN/EUR,

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	7 707 948	6 391 199	1 814 745	1 459 011
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 403 814	19 598 708	330 511	4 474 080
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 912 249	28 657 262	4 923 541	6 542 007
Zysk (strata) netto	15 873 235	35 849 152	3 737 165	8 183 804
Zysk na akcję (PLN)	0,68	1,73	0	0
Rozwodniony zysk na akcję (PLN)	-	-	-	-
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2474	4,3805
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 701 556	686 901	1 577 802	156 809
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(46 493 663)	(17 008 512)	(10 946 382)	(3 882 779)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	97 226 915	44 974 534	22 890 925	10 266 986
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	57 434 808	28 652 923	13 522 345	6 541 017
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2474	4,3805
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Aktywa	820 546 412	705 255 722	194 143 242	159 415 850
Zobowiązania długoterminowe	280 145 005	199 771 354	66 282 978	45 156 274
Zobowiązania krótkoterminowe	47 449 645	11 426 681	11 226 699	2 582 884
Kapitał własny	492 951 762	494 057 688	116 633 565	111 676 693
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	492 951 762	494 057 688	116 633 565	111 676 693
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2265	4,4240

31.2. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

Wyszczególnienie	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 30.06.2017				
DKR Invest SA	4 388 004	4 388 004	43 880 040	19%
DKR Investment Sp. z o.o.	12 362 896	18 570 398	123 628 960	53%
Aviva OFE	2 090 000	2 090 000	20 900 000	9%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	4 437 231	4 437 231	44 372 310	19%
Razem	23 278 131	29 485 633	232 781 310	100%
Stan na 31.12.2016				
DKR Invest SA	4 388 004	4 388 004	43 880 040	19%
DKR Investment Sp. z o.o.	14 234 501	20 442 003	142 345 010	61%
Aviva OFE	2 090 000	2 090 000	20 900 000	9%
Pozostali (poniżej 5% głosów na WZ)	2 565 626	2 565 626	25 656 260	11%
Razem	23 278 131	29 485 633	232 781 310	100%

31.3. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki

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

Wyszczególnienie	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 30.06.2017					
Dorota Jarodzka-Śródka	60 000	-	-	-	60 000
Kazimierz Śródka	60 000	-	-	-	60 000
Rafał Jarodzki	60 000	-	-	-	60 000
Paweł Ruszczak	60 000	-	-	-	60 000
Tomasz Sujak	60 000	-	-	-	60 000
Razem	300 000	-	-	-	300 000
Okres od 01.01 do 30.06.2016					
Dorota Jarodzka-Śródka	60 000	-	-	-	60 000
Kazimierz Śródka	60 000	-	-	-	60 000
Rafał Jarodzki	60 000	-	-	-	60 000
Paweł Ruszczak	60 000	-	-	-	60 000
Tomasz Sujak	60 000	-	-	-	60 000
Razem	300 000	-	-	-	300 000

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

31.4. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki

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

Wyszczególnienie	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 30.06.2017					
Tadeusz Nawracaj	6 976	-	-	-	6 976
Artur Olender	21 624	-	-	-	21 624
Konrad Płochocki	17 439	-	-	-	17 439
Jędrzej Śródka	6 976	-	-	-	6 976
Marek Gabryjelski	17 387	-	-	-	17 387
Razem	70 402	-	-	-	70 402
Okres od 01.01 do 30.06.2016					
Joanna Pisula / Tadeusz Nawracaj	6 000	-	-	-	6 000
Artur Olender	18 600	-	-	-	18 600
Konrad Płochocki	15 000	-	-	-	15 000
Jędrzej Śródka/Zawada Grzegorz	6 000	-	-	-	6 000
Konrad Jarodzki	6 000	-	-	-	6 000
Razem	51 600	-	-	-	51 600

31.5. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	18 000	-
Przeгляд sprawozdań finansowych	41 836	34 000
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	59 836	34 000

31.6. Zatrudnienie

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
Pracownicy umysłowi	37	7
Pracownicy fizyczni		
Razem	37	7

Wyszczególnienie	od 01.01 do 30.06.2017	od 01.01 do 30.06.2016
Liczba pracowników przyjętych	7	28
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(3)	-
Razem	4	28

32. 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
14.09.2017	Dorota Jarodzka-Śródka	Prezes Zarządu	
14.09.2017	Kazimierz Śródka	Wiceprezes Zarządu	
14.09.2017	Rafał Jarodzki	Wiceprezes Zarządu	
14.09.2017	Tomasz Sujak	Członek Zarządu	
14.09.2017	Paweł Ruszczak	Członek Zarządu	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
14.09.2017	Dorota Stahl		