



Jednostkowe sprawozdanie finansowe CFI Holding S.A.
za rok obrotowy zakończony 31.12.2017 roku

SPIS TREŚCI:

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	3
WYBRANE DANE FINANSOWE	4
INFORMACJE OGÓLNE – WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
I. Informacje o spółce	5
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CFI HOLDING S.A.	22
INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO CFI HOLDING S.A.	27
I. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych	27
II. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów	27
NOTA.1. Wartości niematerialne i prawne	27
NOTA.2. Zmiana stanu środków trwałych	27
NOTA.3. Wartość godziwa	28
NOTA.4. Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto	28
NOTA.5. Zmiana stanu nieruchomości	28
NOTA.6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	28
NOTA.7. Udziały i akcje w jednostkach zależnych wg stanu na 31.12.2017	29
NOTA.8. Zapasy	30
NOTA.9. Należności krótkoterminowe	31
NOTA.10. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	31
NOTA.11. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego	31
NOTA.12. Pozostałe kapitały	32
NOTA.13. Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy	32
NOTA.14. Pozostałe rezerwy	32
NOTA.15. Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	32
NOTA.16. Zobowiązania handlowe	33
NOTA.17. Pozostałe zobowiązania	33
Zobowiązania docelowo przeznaczone na kapitał:	33
NOTA.18. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki (ze wskazaniem jego rodzaju)	34
NOTA.19. Sposób obliczenia wartości księgowej na jedną akcję oraz rozwodnionej wartości księgowej na jedną akcję	34
NOTA.20. Zobowiązania warunkowe	34
NOTA.21. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	35
NOTA.22. Pozostałe przychody operacyjne	35
NOTA.23. Pozostałe koszty operacyjne	35
NOTA.24. Przychody finansowe	36
NOTA.25. Koszty finansowe	36
NOTA.26. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto	37
NOTA.27. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38
NOTA.28. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38
NOTA.29. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych	39
NOTA.30. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe	40
NOTA.31. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy	40
NOTA.32. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	41
NOTA.33. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi	41
NOTA.34. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności	41
NOTA.35. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy jednostki	41
NOTA.36. Obciążenie ryzykiem stopy procentowej	41
NOTA.37. Obciążenie ryzykiem kredytowym	42
NOTA.38. Informacje na temat zobowiązań finansowych spółki	42
NOTA.39. Zarządzanie kapitałem	43
NOTA.40. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	43

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą w dniu 11.08.2017 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

WYBRANE DANE FINANSOWE

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

Kurs EUR/PLN	2016	2017
- dla danych bilansowych	4,4240	4,1709
- dla danych rachunku zysków i strat	4,3757	4,2447

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

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

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

dane w tys. zł

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016		01.01.2017 - 31.12.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 878	658	3 065	722
Koszty działalności operacyjnej	1 373	314	1 564	368
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 505	344	1 344	317
Zysk (strata) brutto	1 483	339	2 228	525
Zysk (strata) netto	2 615	598	1 057	249
Liczba udziałów/akcji w sztukach	53 712 000	53 712 000	116 465 000	116 465 000
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,05	0,01	0,01	0,002

BILANS				
Aktywa trwałe	875 535	197 906	883 045	211 716
Aktywa obrotowe	8 848	2 000	7 693	1 844
Kapitał własny	27 061	6 200	59 493	14 264
Zobowiązania docelowo przeznaczone na kapitał	800 000	180 832	798 250	191 385
Zobowiązania długoterminowe	8 577	1 965	24 368	5 842
Zobowiązania krótkoterminowe	48 747	11 168	8 627	2 068
Wartość księgową na akcję (zł/euro)	0,5	0,12	0,51	0,12

RACHUNEK PRZEPIWÓW PIENIĘŻNYCH				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-64	-15	76	18
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	113	26	-8 095	-1 907
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	-	7 766	1 830

INFORMACJE OGÓLNE – WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**I. Informacje o spółce**

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

CFI HOLDING S.A. powstała w wyniku przekształcenia spółki INTAKUS-BART Sp. z o.o. zgodnie z Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 27 września 2007 roku na podstawie aktu notarialnego nr Repetytorium 22889/2007 z dnia 27 września 2007 roku została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 października 2007 roku, pod numerem KRS: 0000292030. W 2015 roku spółka zmieniła nazwę firmy z INTAKUS S.A. na CFI Holding S.A.

Jednostka dominująca na dzień 31.12.2017 r. posiadała udziały w następujących jednostkach zależnych:

- 1) 100% udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o., kapitał zakładowy 20 870,5 tys. zł;
- 2) 100% akcji w BL8 Sp. z o.o. S.K.A., kapitał zakładowy 50 tys. zł - poprzez komplementariusza BL 8 Sp. z o.o. kapitał zakładowy 5 tys. zł.;
- 3) 100% udziałów w Central Fund of Immovables Sp. z o.o., kapitał zakładowy 198 849 tys. zł;

Jednostki pośrednio kontrolowane na dzień 31.12.2017 r. przez CFI Holding S.A.:

- 1) Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o., kapitał zakładowy 41 366,5 tys. zł;
- 2) Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Chemikolor S.A., kapitał zakładowy 512,1 tys. zł;
- 3) Wrocławskie Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp. z o.o., kapitał zakładowy 723,0 tys. zł;
- 4) Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego „POLCONFEX” Sp. z o.o., kapitał zakładowy 768,6 tys. zł;
- 5) IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. z o.o., kapitał zakładowy 2 701,0 tys. zł;
- 6) Active Man Sp. z o.o., kapitał zakładowy 1 980,0 tys. zł;
- 7) Food Market Sp. z o.o., kapitał zakładowy 5,0 tys. zł;

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku dla jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku dla jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów, jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w jednostkowym kapitale własnym.

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

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

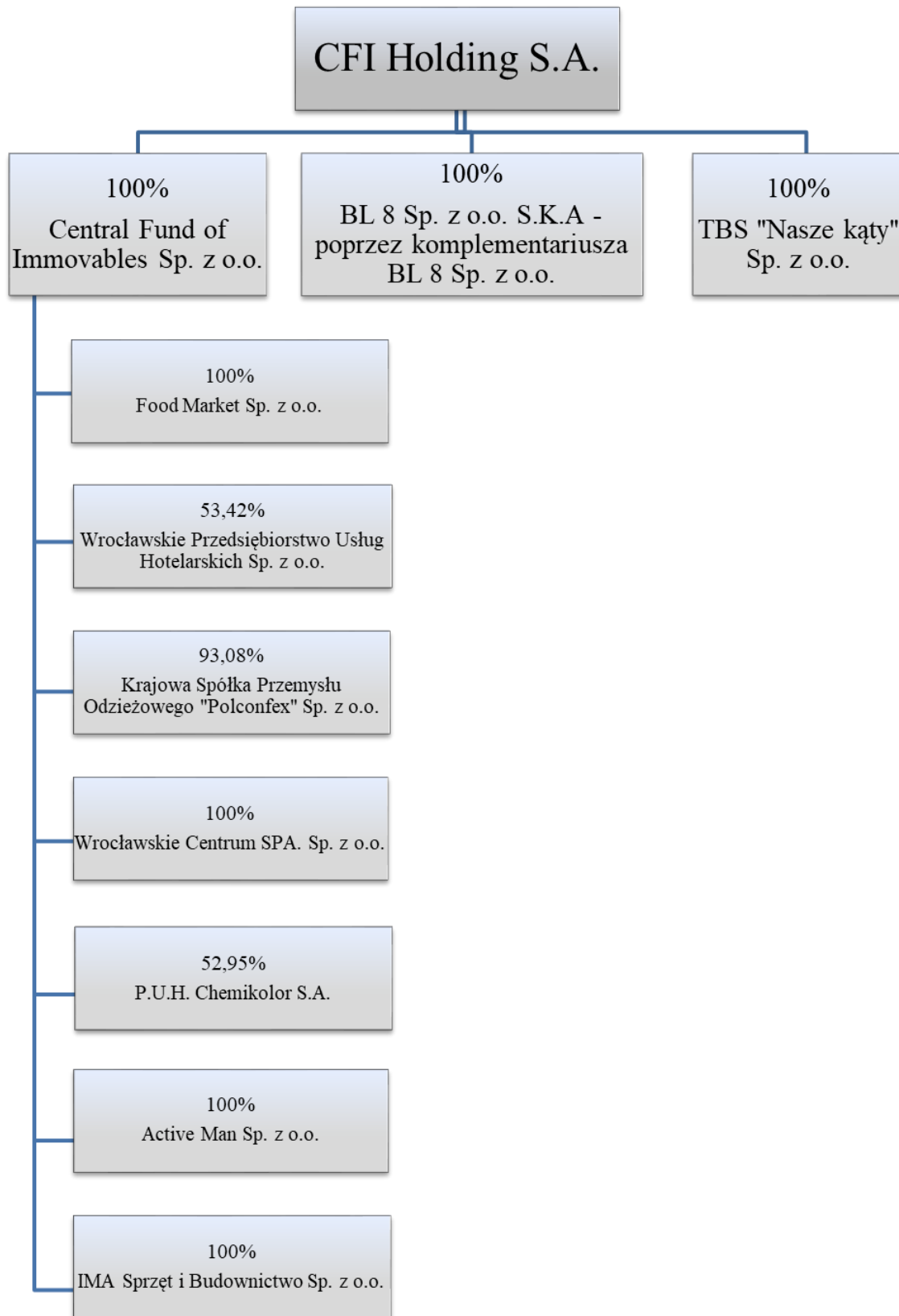
Przedmiotem działalności jednostki dominującej według PKD jest:

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

45.21.A Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

71.32.Z Wynajem maszyn i urządzeń budowlanych

Schemat grupy kapitałowej CFI Holding S.A. na 31.12.2017r.:



Spółka dominująca:

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

II. Skład organów Jednostki według stanu na dzień 31.12.2017 r.:**Zarząd i Rada Nadzorcza CFI Holding S.A.**

Skład osobowy Zarządu na dzień 31.12.2017	<ul style="list-style-type: none"> • Michał Kawczyński – Wiceprezes Zarządu
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2017	<ul style="list-style-type: none"> • Janusz Teofil Tomaszewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej • Mateusz Albert Jakubowski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej • Rafał Zenon Reczek – Sekretarz Rady Nadzorczej • Wojciech Stanisław Łaskiewicz – Członek Rady Nadzorczej • Aneta Maria Wodyk – Członek Rady Nadzorczej • Grzegorz Andrzej Dębowski – Członek Rady Nadzorczej

W prezentowanym okresie skład osobowy Rady Nadzorczej uległ zmianie. W dniu 17 marca 2017 roku Zarząd Spółki CFI Holding S.A. poinformował, że w dniu 16 marca 2017 roku został mu przekazany, odebrany w dniu 14 marca 2017 roku list Pani Anny Polak datowany na dzień 14 lutego 2017 roku, który Zarządowi Emitenta został doręczony dopiero w dniu 16 marca 2017 roku, zawierający oświadczenie o rezygnacji Pani Anny Polak z funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta. (*Raport bieżący 11/2017*)

Skład osobowy Zarządu na dzień publikacji sprawozdania	<ul style="list-style-type: none"> • Joanna Feder-Kawczyńska – Prezes Zarządu
Skład osobowy Rady Nadzorczej na dzień publikacji	<ul style="list-style-type: none"> • Janusz Teofil Tomaszewski - Przewodniczący Rady Nadzorczej • Rafał Zenon Reczek – Sekretarz Rady Nadzorczej • Wojciech Stanisław Łaskiewicz – Członek Rady Nadzorczej • Aneta Maria Wodyk – Członek Rady Nadzorczej • Grzegorz Andrzej Dębowski – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 23 lutego 2018 roku Zarząd CFI HOLDING S.A poinformował, że Wiceprezes Zarządu p. Michał Kawczyński złożył rezygnację z pełnionej funkcji w zarządzie Emitenta. Powodem złożenia rezygnacji z pełnionej funkcji Wiceprezesa Zarządu były względy osobiste, w tym zdrowotne. W związku z powyższym, Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu w dniu dzisiejszym przyjęła złożoną rezygnację Wiceprezesa Zarządu Pana Michała Kawczyńskiego oraz powołała na Prezesa Zarządu Emitenta Panią Joannę Feder-Kawczyńską. (*Raport bieżący 3/2018*)

W dniu 6 marca 2018 roku Zarząd Spółki CFI Holding S.A. otrzymał informację, że w dniu 6 marca 2018 roku został odebrany list Pana Mateusza Jabubowskiego datowany na dzień 27 lutego 2018 roku zawierający oświadczenie o rezygnacji Pana Mateusza Jakubowskiego z funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta.

III. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zawiera dane łączne.

Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe nie zawierają danych łącznych.

IV. Wskazanie, czy Emitent jest jednostką dominującą, współnikiem jednostki współzależnej lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Spółka jest jednostką dominującą wobec innych podmiotów i sporządza roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

V. Wskazanie, czy w okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe oraz dane porównywalne nastąpiło połączenie spółek

Roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne nie zawierają skutków rozliczenia połączenia spółek.

VI. Założenie kontynuacji działania

Zarząd ocenia, że nie istnieje zagrożenie kontynuacji działania w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

VII. Porównywalność danych

Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe zostały zaprezentowane w sposób zapewniający ich porównywalność przez zastosowanie jednolitych zasad rachunkowości we wszystkich prezentowanych okresach, zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Spółkę przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za ostatni okres oraz przez ujęcie korekt błędów w okresach, których one dotyczą bez względu na okres, w którym zostały ujęte w księgach rachunkowych.

VIII. Korekty wynikające z zastrzeżeń w opiniach podmiotów uprawnionych do badania.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym jak i porównywalnych danych finansowych nie dokonywano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych.

IX. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji) ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami:

- Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki CFI Holding S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską.
- Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U. nr 33,poz.259 – dalej „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”);

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

Rachunek dochodów całkowitych sporządzono w wariantcie porównawczym.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

X. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej „MSSF UE”.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając roczne sprawozdanie finansowe za rok 2017 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku. W 2017 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2017r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017:

- a) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: *Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

- b) Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: *Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji*- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

- i. uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
- ii. ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku:

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- b) MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

- c) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

- d) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z klientami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku,

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

- i. dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
- ii. ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
- iii. ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)

Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

- e) Zmiany dotyczące MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:

- I. stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),
- II. tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”).

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązań.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „saldo pozycji odroczone”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczone”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczone”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczone” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku

MSSF 17 zastępuje MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe. MSSF 17 wprowadza jednolite zasady ujmowania i wyceny umów ubezpieczenia i reasekuracji według ich wartości bieżącej. MSSF 17 wymaga, aby umowy ubezpieczenia były ujmowane w oparciu o bieżące szacunki i założenia, które odzwierciedlają oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne oraz niepewności z nimi związane. Przychody z tytułu umowy ubezpieczenia (umowna marża) są rozpoznawane wraz ze świadczeniem usługi objętej umową ubezpieczenia przez okres objęty ubezpieczeniem.

Zmiany w szacunkach dotyczących przyszłych przepływów pomiędzy datami bilansowymi ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku lub jako korekta oczekiwanej marży umownej w zależności od charakteru zmiany oraz przyczyny jej wystąpienia. Jednostka ma wybór w jaki sposób rozpoznawać niektóre zmiany w stopie dyskontowej: w sprawozdaniu z wyniku lub w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres.

Wcześniejsze zastosowanie MSSF 17 jest możliwe pod warunkiem wdrożenia MSSF 9 oraz MSSF 15.

Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

KIMSF 23 Niepewność interpretacji dotyczących podatku dochodowego - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Interpretacja wyjaśnia jak odzwierciedlić w sprawozdaniu finansowym niepewność związaną z ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy sytuacji gdy ujęcie danej transakcji lub okoliczności w prawie podatkowym jest niejasne lub sytuacji gdy jednostka nie jest pewna czy organy podatkowe zaakceptują podejście jednostki lub jej interpretację prawa podatkowego.

Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowane w dniu 12 października 2017 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019)

Celem zmiany jest wskazanie w jaki sposób wycenić udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach. Dodano paragraf 14A w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9, w tym wymogi dotyczące utraty wartości, do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które stanowią część inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, ale do których metoda praw własności nie jest stosowana. Skreślono paragraf 41 ponieważ Rada uznała, że powtórzyła w nim wymogi zawarte w MSSF 9 i wprowadziła zamieszanie w rachunkowości w odniesieniu do długoterminowych udziałów.

Poprawki do MSSF (2015-2017) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

- Zmiana do MSSF 3 *Połączenia jednostek* MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne* Precyzuje, co następuje:
 - a) jednostka dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, gdy uzyskuje nad nim kontrolę.

b) jednostka nie dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, jeśli zmiana udziału we wspólnej działalności powoduje powstanie współkontroli lub jej utrzymanie.

- Zmiana do MSR 12 *Podatek dochodowy* Precyzuje, iż konsekwencje podatkowe wypłaty dywidend są ujmowane w taki sam sposób jak innych transakcji.
- Zmiana do MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego* Precyzuje, iż jednostka traktuje jako część finansowania zewnętrznego o ogólnym charakterze każde finansowanie związane z wytworzeniem aktywa, kiedy aktywo to jest gotowe do użytkowania lub sprzedaży.

Zmiany dotyczące MSR 19 Świadczenia pracownicze - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Zmiana ta wymaga, aby w przypadku zmian, ograniczeń lub rozliczenia programu określonych świadczeń jednostka:

- przyjmowała aktualne założenia w celu ustalenia kosztów bieżącego zatrudnienia oraz wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń dotyczącego pozostałego okresu,
- ujmowała w wyniku, jako „koszty przeszłego zatrudnienia” lub „zyski lub strat” z tytułu rozliczenia programu, kwoty wynikające z wyceny wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń, przed i po zmianie, przy obecnych założeniach i wartości godziwej aktywów programu na dzień dokonania zmiany, w tym także zmianę nadwyżki nierozpoznanej.”

Według szacunków Spółki, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

XI. *Zasady wyceny poszczególnych składników aktywów i pasywów*

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

Zyski i straty wynikłe ze sprzedaży lub likwidacji są określone jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się w wartości godziwej dwa razy w obrachunkowym. Dokonuje się oszacowania wartości godziwej posiadanych nieruchomości tak, aby wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych odzwierciedlała warunki rynkowe na dzień bilansowy. Oszacowanie dokonywane jest przez wykwalifikowany personel jednostki. Wynik wyceny rozumianej jako różnica pomiędzy wartością netto nieruchomości, a jej wartością z operatu szacunkowego wpływa na zysk/stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana w pozycji rachunku zysków i strat „Pozostałe przychody/koszty operacyjne”.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej nie podlegają amortyzacji.

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

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

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

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

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Inwestycje

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

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

Trwała utrata wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych jest szacowana na każdy dzień bilansowy. Wartość bilansowa takich aktywów jest każdorazowo poddawana przeglądowi w celu stwierdzenia, czy nie przekracza ona wartości

przyszłych korzyści ekonomicznych. W przypadku, gdy wartość bilansowa przekracza wartość przewidywanych korzyści ekonomicznych, obniża się ją do ceny sprzedaży netto. Skutki obniżenia wartości inwestycji zalicza się do kosztów finansowych. Wzrost wartości danej inwestycji bezpośrednio wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

Inne inwestycje długoterminowe

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

Aktywa finansowe

Ujęcie instrumentów finansowych oraz ich wycena bilansowa zależna jest od zaklasyfikowania do odpowiedniej kategorii:

- aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, dla których istnieje aktywny rynek (są to między innymi akcje, obligacje, kontrakty forward, futures, opcje, swapy).
Instrumenty te są z założenia przeznaczone do obrotu. Na moment ujęcia wyceniane są w wartości godziwej. Koszty transakcyjne związane z nabyciem danego aktywa odnoszone są w wynik bieżącego okresu. Zrealizowane i niezrealizowane zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych według wartości godziwej, wykazuje się w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały,
- udzielone pożyczki i należności są to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku, inne niż aktywa finansowe które jednostka zamierza sprzedać natychmiast lub w bliskim okresie, aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży, aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności.
Pożyczki i należności wycenia się według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Odsetki naliczone efektywną stopą procentową powiększają przychody finansowe. Jeśli istnieją obiektywne dowody, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości należy dokonać odpisu aktualizującego. Kwota odpisu równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów, a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych.
- aktywa finansowe (inwestycje) utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi z ustalonymi płatnościami, oraz ustalonym terminem wymagalności, względem, których jednostka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać je do terminu wymagalności.
Na dzień bilansowy wycenia się je w zamortyzowanym koszcie z wykorzystaniem efektywnej stopy zwrotu. Odsetki naliczone efektywną stopą procentową powiększają przychody finansowe. Jeśli istnieją obiektywne dowody, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości należy dokonać odpisu aktualizującego. Kwota odpisu równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów, a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych.
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, wyceniane w wartości godziwej lub w cenie nabycia, jeśli nie jest możliwe ustalenie w wiarygodny sposób wartości godziwej.
Zmiany wartości godziwej odnoszone są na kapitał z aktualizacji z wyjątkiem odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych, do momentu wyłączenia składnika aktywów finansowych z bilansu. Wyceny aż do momentu sprzedaży składnika aktywów lub rozpoznania utraty wartości. Odsetki rozliczane efektywną stopą zwrotu oraz dywidendy z tego typu inwestycji w momencie uzyskania prawa do ich otrzymania odnoszone w przychody okresu.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych.

Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

Zapasy

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

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

W przypadku gdy, wartość pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

Kapitały własne

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

Rezerwy

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

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

Rezerwy na świadczenia emerytalne zostały oszacowane metodami aktuarialnymi.

Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

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

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

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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług obejmują stan wszystkich zobowiązań związanych z zakupem dla działalności operacyjnej materiałów towarów i usług, w tym robót pochodzących zarówno z dostaw krajowych, jak i zagranicznych. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty.

Pozostałe zobowiązania obejmują w szczególności:

- zobowiązania jednostki wobec budżetu państwa z tytułu podatku dochodowego zarówno od osób prawnych jak i fizycznych.
- zobowiązania z tytułu podatku VAT,
- zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych w tym także Funduszu Pracy oraz Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych,

Pozostałe zobowiązania wykazane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu leasingu finansowego. Na dzień rozpoczęcia okresu leasingu, spółki ujmuje leasing finansowy w bilansie jako aktywa i zobowiązania w kwotach równych wartości godziwej przedmiotu ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu lub w kwotach równych wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu, jeżeli jest ona niższa od wartości godziwej. Przy obliczeniu wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, stopą dyskontową jest stopa procentowa leasingu, jeżeli możliwe jest jej ustalenie. W przeciwnym razie stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy zwiększają kwotę wykazywaną jako składnik aktywów.

Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie niespłaconego salda zobowiązania. Koszty finansowe rozlicza się w taki sposób na poszczególne okresy objęte okresem leasingu, aby uzyskać stałą okresową stopę procentową w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe księguje się jako koszty w okresach, w których je poniesiono.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego należy ujmować jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez cały okres leasingu, chyba, że zastosowanie innej systematycznej metody lepiej odzwierciedla sposób rozłożenia w czasie korzyści czerpanych przez użytkownika. Oznacza to, że całość kosztów, jakie ma ponieść jednostka w czasie trwania umowy leasingu operacyjnego należy rozliczyć systematycznie w czasie.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Trwała utrata wartości aktywów

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

Przychody

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją, które można wiarygodnie wycenić.

Przychody ze sprzedaży usług

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji, jeżeli kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług budowlanych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

W tej pozycji ujmowane są również przychody z tytułu czynszów osiągniętych z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych.

Przychody z tytułu działalności deweloperskiej

Jednostka ujmuje przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z MSR 18 i rozpoznaje przychody w momencie przeniesienia wszystkich praw i korzyści związanych z nieruchomością na nabywcę, co z reguły pokrywa się z datą podpisania aktu notarialnego. Do tego momentu poniesione nakłady są prezentowane jako produkcja w toku, natomiast otrzymane zaliczki jako rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczanie kontraktów długoterminowych

Jednostka realizuje długoterminowe kontrakty budowlane, których charakterystyczną cechą jest fakturowanie częściowe. Jednostka uznaje, że częściowe płatności i zaliczki otrzymane od zamawiającego nie odzwierciedlają rzeczywistego stanu wykonania prac, dlatego nie ujmuje się wyników częściowych powstałych w wyniku fakturowania częściowego.

Do rozliczenia długoterminowych kontraktów budowlanych w jednostce stosuje się zapisy wynikające z MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”. Jeżeli wynik na transakcji można wycenić w wiarygodny sposób, przyjmuje się wycenę metodą stopnia zaawansowania. Miarą stopnia zaawansowania jest relacja poniesionych rzeczywistych kosztów do ogółu kosztów planowanych.

W przypadku braku możliwości wiarygodnego oszacowania wyniku umowy przychody ujmuje się wyłącznie w wysokości poniesionych kosztów, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania a koszty ujmuje się w okresie ich poniesienia (nie występuje produkcja w toku).

Jednostka na koniec każdego okresu sprawozdawczego dokonują szacunków wyniku na każdym zleceniu. W przypadku możliwości wystąpienia straty na zleceniu (przewidywane koszty przekroczą przewidywane przychody), jest ona niezwłocznie ujmowana w rachunku zysków i strat.

Wysokość straty określa się niezależnie od: faktu rozpoczęcia prac wynikających z umowy, stanu zaawansowania prac wynikających z umowy oraz wysokości przewidywanych zysków z tytułu innych umów, które nie są pojedynczymi umowami w rozumieniu paragraf 9 MSR 11.

W przypadku, gdy powyższe metody nie są w stanie przedstawić w sposób kompletny i wiarygodny specyfiki kontraktu długoterminowego jednostka może ustalić inny sposób rozliczenia umowy o usługi budowlane.

Przychody z tytułu odsetek

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

Dywidendy

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

Dotacje i subwencje

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

Podatek bieżący

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Rozpoznawanie kosztów

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

Pomiar wyniku finansowego

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

Ważne oszacowania i osądy

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

Rezerwy na naprawy gwarancyjne

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych miało miejsce w każdym z prezentowanych okresowych.

Stawki amortyzacyjne

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

Stawki amortyzacyjne dla środków trwałych użytkowanych na podstawie umowy leasingu finansowego

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

Przychody

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

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

4. Średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EURO

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz w okresie porównywalnym notowania średnich kursów wymiany złotego w stosunku do EURO, ustalone przez Narodowy Bank Polski przedstawiały się następująco:

Okres obrotowy	średni kurs w okresie*	Kurs na ostatni dzień okresu
01.01.2016 – 31.12.2016	4,3757	4,4240
01.01.2017 – 31.12.2017	4,2447	4,1709

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

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku dochodów całkowitych oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono na EURO zgodnie ze wskazaną, obowiązującą zasadą przeliczenia:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej według kursu obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu,
- zestawienie całkowitych dochodów oraz rachunek przepływów pieniężnych według kursów średnich w odpowiednim okresie, obliczonych jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie.

Przeliczenia dokonano zgodnie ze wskazanymi wyżej kursami wymiany przez podzielenie wartości wyrażonych w tysiącach złotych przez kurs wymiany.

XII. Biegli rewidenci:

PKF CONSULT Sp. z o.o. Sp. K.
02-695 Warszawa
ul. Orzycka 6 lok. 1b
Oddział Wrocław
50-541 Wrocław
Al. Armii Krajowej 12/5

XIII. Notowania na rynku regulowanym:

1. Informacje ogólne:

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

2. System depozytowo – rozliczeniowy:

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

XIV. Znaczący Akcjonariusze jednostki dominującej

Według stanu na 31.12.2017 r. akcjonariat posiadający powyżej 5% akcji przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Progress Invest Ltd.	brak	28 000 000	14 000 000	24,04%	28 000 000	24,04%
Polaris sp. z o.o.	brak	26 000 000	13 000 000	22,32%	26 000 000	22,32%
Restata Investments Ltd.	brak	11 554 000	5 777 000	9,92%	11 554 000	9,92%
Roźniata Zbigniew	brak	8 152 200	4 076 100	7,00%	8 152 200	7,00%
Pozostali akcjonariusze	brak	42 758 800	21 379 400	36,71%	42 758 800	36,71%
Razem	x	116 465 000	58 232 500	100,00%	116 465 000	100,00%

W dniu 16 stycznia 2017 roku Zarząd spółki otrzymał zawiadomienie od Spółki Restata Investments Limited o sprzedaży akcji Spółki oraz zmniejszeniu stanu posiadania poniżej progu 25% ogólnej liczby głosów. Spółka Restata Investments Limited poinformowała, że dokonała zbycia 3.800.000 akcji spółki CFI Holding S.A. Po dokonaniu wskazanych transakcji Restata Investments Limited posiada 10.953.200 akcji zwykłych na okaziciela stanowiących 20,4% udziału w kapitale zakładowym Spółki CFI Holding S.A. i uprawnionych do 10.953.200 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (20,4% głosów na Walnym Zgromadzeniu) (Raport bieżący 2/2017).

W dniu 16 stycznia 2017 roku Zarząd spółki otrzymał zawiadomienie od Pana Pawła Kopani o nabyciu akcji Spółki i przekroczeniu progu 5% w ogólnej liczbie głosów. Pan Paweł Kopania poinformował, iż nabył 3.800.000 akcji spółki CFI Holding S.A. Przed dokonaniem w/w transakcji, Pan Paweł Kopania nie posiadał akcji Spółki CFI Holding S.A., natomiast w związku z zawarciem opisanej transakcji, posiada 3.800.000 akcji zwykłych na okaziciela stanowiących 7,07% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawnionych do 3.800.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (7,07% głosów na Walnym Zgromadzeniu) (Raport bieżący 3/2017).

W dniu 20 stycznia 2017 roku Zarząd spółki otrzymał zawiadomienie od Spółki Restata Investments Limited o sprzedaży akcji Spółki oraz zmniejszeniu stanu posiadania poniżej progu 20 i 15% ogólnej liczby głosów Spółka Restata Investments Limited poinformowała, że dokonała zbycia 2.900.000 akcji spółki CFI Holding S.A. Po dokonaniu wskazanych transakcji Restata Investments Limited posiada 8.053.200 akcji zwykłych na okaziciela Spółki CFI Holding S.A. stanowiących 14,99 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawnionych do 8.053.200 akcji głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (14,99% głosów na Walnym Zgromadzeniu) (Raport bieżący 5/2017).

W dniu 20 stycznia 2017 roku Zarząd spółki otrzymał zawiadomienie od Pana Zbigniewa Roźniaty o nabyciu akcji Spółki i przekroczeniu progu 5% w ogólnej liczbie głosów. Pan Zbigniew Roźniata poinformował, że nabył 2.900.000 akcji spółki CFI Holding S.A. Przed dokonaniem w/w transakcji, Pan Zbigniew Roźniata nie posiadał akcji Spółki CFI Holding S.A., natomiast w związku z zawarciem opisanej transakcji, posiada 2.900.000 akcji zwykłych na okaziciela stanowiących 5,399% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawnionych do 2.900.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (5,399% głosów na Walnym Zgromadzeniu) (Raport bieżący 6/2017).

W dniu 27 stycznia 2017 roku Zarząd spółki powziął wiadomość o złożeniu do siedziby Spółki przez Pana Janusza Kalinickiego, zawiadomienia o nabyciu akcji Spółki i przekroczeniu progu 5% w ogólnej liczbie głosów. Pan Janusz Kalinicki poinformował, że osiągnął 3.000.000 akcji spółki CFI Holding S.A. W związku z zawarciem wskazanej wyżej transakcji, akcjonariusz posiada 3.000.000 akcji CFI Holding S.A. zwykłych na okaziciela, stanowiących 5,58% udziału w

kapitale zakładowym Spółki i uprawnionych do 3.000.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (5,58% głosów na Walnym Zgromadzeniu) (Raport bieżący 8/2017).

W dniu 24 lutego Zarząd CFI Holding S.A. otrzymał od Wiceprezesa Zarządu Pana Michała Kawczyńskiego zawiadomienie, w którym informuje, że zbył wszystkie posiadane akcje Spółki CFI Holding S.A. tj. 196.000 akcji Emitenta po cenie średniej 0,79 złotych za akcję Emitenta, co daje łącznie wartość transakcji na kwotę 154.380,00 zł. (Raport bieżący 9/2017 oraz 9/2017/kor)

W dniu 13 lipca 2017 roku w całości opłacone wkładami pieniężnymi zostały 2.752.200 Akcji Serii C po jednostkowej cenie emisyjnej 0,50 PLN na podstawie art.431 §2 pkt.1) oraz uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 4 z dnia 28 kwietnia 2017 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii C w drodze subskrypcji prywatnej, związanej z tym zmiany Statutu Spółki, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, dematerializacji akcji nowych emisji serii C oraz wprowadzenia ich do obrotu na rynku regulowanym, o podjęciu której, Emitent informował raportem bieżącym nr 19/2017 z 28 kwietnia 2017 roku. (Raport bieżący 31/2017)

W dniu 31 lipca 2017 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę o zakończeniu subskrypcji akcji zwykłych na okaziciela serii C, wyemitowanych na podstawie uchwały nr 4 z dnia 28 kwietnia 2017 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii C w drodze subskrypcji prywatnej, związanej z tym zmiany Statutu Spółki, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, dematerializacji akcji nowych emisji serii C oraz wprowadzenia ich do obrotu na rynku regulowanym. W związku z powyższym Emitent przekazuje niniejszym do publicznej wiadomości informację dotyczącą zakończenia subskrypcji akcji zwykłych na okaziciela serii C w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. W ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej zostały objęte 2.752.200 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,50 złotych każda. (Raport bieżący 35/2017)

W dniu 11 września 2017 roku powziął informacje o zarejestrowaniu w dniu 8 września 2017 roku przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział KRS podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 28 232 100,00 zł oraz o zmianie statutu Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego jest wynikiem objęcia akcji serii C.

Aktualna wysokość i struktura kapitału zakładowego kształtuje się następująco:

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 28 232 100 zł i dzieli się na: 56 464 200 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda, w tym:

- 1) 27523000 akcji serii A,
- 2) 26189000 akcji serii B,
- 3) 2752200 akcji serii C

Aktualna liczba głosów wynosi w kapitale Spółki wynosi 56 464 200. (Raport bieżący 38/2017)

W dniu 11 września 2017 roku otrzymał od akcjonariusza Zbigniewa Roźniaty informację o zmianie stanu posiadania akcji. Obecnie akcjonariusz posiada 2 900 000 akcji serii B i 2 752 200 akcji serii C stanowiących łącznie 10,1 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 5.652.200 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (10,1 % głosów na Walnym Zgromadzeniu). (Raport bieżący 39/2017)

W dniu 16 września 2017 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę o zakończeniu subskrypcji akcji zwykłych na okaziciela serii D, wyemitowanych na podstawie uchwały nr 5 z dnia 28 kwietnia 2017 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii D w drodze subskrypcji prywatnej, związanej z tym zmiany Statutu Spółki, wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, dematerializacji nowych akcji emisji serii D oraz wprowadzenia ich do obrotu na rynku regulowanym. W związku z powyższym Emitent przekazuje niniejszym do publicznej wiadomości informację dotyczącą zakończenia subskrypcji akcji zwykłych na okaziciela serii D w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. W ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej zostały objęte 60.000.800 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,50 złotych każda. (Raport bieżący 40/2017 i Raport bieżący 40/2017-korekta)

W dniu 21 listopada 2017 roku Zarząd CFI Holding S.A. poinformował o zarejestrowaniu w dniu 20 listopada 2017 roku przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział KRS podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 58.232.500 zł oraz o zmianie statutu Spółki.

Aktualna wysokość i struktura kapitału zakładowego kształtuje się następująco:

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 58.232.500 zł i dzieli się na: 116.465.000 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda, w tym:

- 1) 27.523.000 akcji serii A;
- 2) 26.189.000 akcji serii B
- 3) 2.752.200 akcji serii C
- 4) 60.000.800 akcji serii D

Aktualna liczba głosów wynosi w kapitale Spółki wynosi 116.465.000. (Raport bieżący 45/2017)

W dniu 23 listopada 2017 roku Zarząd CFI Holding S.A. poinformował, że otrzymał następujące informacje od poszczególnych akcjonariuszy:

- Zbigniewa Roźniaty poinformował o zmianie stanu posiadania akcji. Obecnie akcjonariusz posiada 2 900 000 akcji serii B i 2.752.200 akcji serii C oraz 2.500.000 akcji serii D stanowiących łącznie ok. 7% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do 8.152.200 (7% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 7% udziału w kapitale zakładowym). Podmioty zależne od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadające akcje Spółki. Spółka Progress Invest Limited z siedzibą na Gibraltarze w wyniku opisanego wyżej podwyższenia kapitału zakładowego objęła 28.000.000

akcji serii D co stanowi 24,04 % udziału w kapitale zakładowym spółki i 24,04 % głosów na walnym zgromadzeniu. Zatem łącznie ze Spółką Progres Invest Limited akcjonariusz posiada łącznie prawo do 31,4% głosów na WZA spółki. (Raport bieżący 48/2017)

- Spółki Polaris sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi poinformował o zmianie stanu posiadania akcji. Przed emisją akcji akcjonariusz nie posiadał akcji CFI Holding S.A. Obecnie akcjonariusz posiada 26.000.000 akcji serii D stanowiących łącznie ok 22,32 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających do ok 22,32 % głosów na Walnym Zgromadzeniu. (Raport bieżący 49/2017)

- Restata Investments Limited z siedzibą na Gibraltarze poinformował o zmianie stanu posiadania akcji. Restata Investments Limited posiada obecnie 8.053.200 zł akcji serii B oraz 3.500.800 akcji serii D co stanowi łącznie 11.554.000 akcji i łącznie daje prawo do wykonywania 9,92 % głosów na WZA CFI Holding S.A. i stanowi 9,92 % udziału w kapitale zakładowym. (Raport bieżący 51/2017)

- Pawła Kopania poinformował o zmianie stanu posiadania akcji. Obecnie akcjonariusz posiada 3.800.000 sztuk akcji serii B stanowi ok 3,26% głosów na WZA Spółki i ok 3,26 % udziału w kapitale zakładowym. (Raport bieżący 53/2017)

W dniu 21 grudnia 2017 roku Zarząd CFI Holding S.A. z siedzibą we Wrocławiu w nawiązaniu do Raportu Bieżącego nr 55/2017 poinformował, iż w dniu dzisiejszym podjął uchwałę o otwarciu subskrypcji akcji serii F. Emitent zamierza doprowadzić do znaczącego zmniejszenia zadłużenia Spółki i możliwie największą redukcję zobowiązań. Jednocześnie Emitent informuje, iż zawarł w dniu 20 grudnia 2017 roku porozumienia z wierzycielami Emitenta w zakresie przedłużenia do dnia 21 czerwca 2018 roku terminu spłaty wierzytelności powstałej z tytułu sprzedaży udziałów w spółce zależnej, o czym Emitent informował RB nr 74/2017 z dnia 22.12.2014 roku. (Raport bieżący 57/2017)

XV. Jednostki kontrolowane przez CFI HOLDING S.A. :

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 31.12.2017	Metoda Konsolidacji
1.	Central Fund Of Immovables Sp z o.o.	Łódź	Wynajem nieruchomości, działalność hotelarska	100	Pełna
2.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o.	Łódź	Wynajem mieszkań w systemie TBS	100	Pełna
3.	BL 8 Sp. z o.o. S.K.A	Wrocław	Działalność deweloperska	100	Pełna
4.	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność wspierająca segment hotelarski	53,42	Pełna
5.	Wrocławskie Centrum SPA Sp. z o.o.	Wrocław	Działalność w sektorze usług rekreacji, sportu oraz usług medycznych	100	Pełna
6.	Chemikolor S.A.	Łódź	Działalność handlowa, sektor chemiczny	52,95	Pełna
7.	Krajowa Spółka Przemysłu Odzieżowego „Polconfex” sp. z o.o.	Łódź	Działalność handlowa, sektor odzieżowy	93,08	Pełna
8.	IMA Sprzęt i Budownictwo Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem maszyn budowlanych	100	Wyłączone z konsolidacji
9.	Active Man Sp z o.o.	Łódź	Działalność w sektorze usług rekreacji i sportu	100	
10.	Food Market Sp. z o.o.	Łódź	Działalność gastronomiczna	100	
11.	BL8 Sp. z o.o.	Wrocław	Zarządzanie działalnością operacyjną jako komplementariusz	100	

Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej.

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

XVI. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30.04.2018 roku.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CFI HOLDING S.A.**Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nota	Za okres 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.	Za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	21	2 878	2 909
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług		2 878	3 065
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-00
Zmiana stanu produktów		-	-156
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		1 373	1 564
1. Amortyzacja		193	182
2. Zużycie materiałów i energii		5	29
3. Usługi obce		359	398
4. Podatki i opłaty		24	27
5. Wynagrodzenia		696	844
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		76	68
7. Pozostałe koszty rodzajowe		19	18
8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
Zysk (strata) na sprzedaży		1 505	1 344
Pozostałe przychody operacyjne	22	2 668	1 679
Pozostałe koszty operacyjne	23	474	1 728
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		3 699	1 296
Przychody finansowe	24	-	2 172
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		-	-
Koszty finansowe	25	2 215	1 239
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach wycenianych metoda praw własności		-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		1 483	2 228
Podatek dochodowy	26	-	-
Podatek odroczony		-1 132	1 171
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		2 615	1 057
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		2 615	1 057
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		53 712 000	61 670 761
Średnia ważona rozwodniona ilość akcji zwykłych		53 712 000	145 004 094
Działalność kontynuowana:			
Zysk na 1 akcję zwykłą (zł)		0,05	0,03
Rozwodniony zysk na 1 akcję (zł)		0,05	0,01
Działalność kontynuowana i zaniechana:			
Zysk na 1 akcję zwykłą (zł)		0,05	0,03
Rozwodniony zysk na 1 akcję (zł)		0,05	0,01

	Za okres 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.	Za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
Wynik netto	2 615	1 057
Wycena aktywów finansowych	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	-
Inne całkowite dochody netto	2 615	1 057
Calkowite dochody netto	2 615	1 057
Przypadające:		
Akcjonariuszom podmiotu dominującego	2 615	1 057
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	Stan na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2017 r.
AKTYWA			
Aktywa trwałe		875 535	883 045
Rzeczowe aktywa trwałe	2	570	1 505
Nieruchomości inwestycyjne	5	1 436	924
Wartości niematerialne	1	-	-
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	7	870 276	869 835
Pożyczki udzielone		-	8 765
Należności długoterminowe		-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	3 253	2 016
Aktywa obrotowe		8 848	7 693
Zapasy	8	1 005	1 468
Należności handlowe	9	7 263	5 512
Pozostałe należności krótkoterminowe		300	690
Rozliczenia międzyokresowe	10	5	1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		275	22
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa razem		884 384	890 738

	Nota	Stan na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2017 r.
PASYWA			
Kapitał własny	19	27 061	59 493
Kapitał zakładowy		26 856	58 232
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		-1 705	-1 705
Pozostałe kapitały	12	21 442	24 056
Zyski zatrzymane		-22 147	-22 147
Wynik finansowy okresu	13	2 615	1 057
Zobowiązania docelowo przeznaczone na kapitał	17	800 000	798 250
Zobowiązanie długoterminowe		8 577	24 368
Kredyty i pożyczki	15,18	8 436	8 412
Pozostałe zobowiązania	17	-	15 881
Rezerwa na odroczonego podatku dochodowego	28	140	75
Zobowiązania krótkoterminowe		48 747	8 627
Kredyty i pożyczki	15,18	2 134	2 166
Zobowiązania finansowe		-	168
Zobowiązania handlowe	16	1 451	2 405
Zobowiązania budżetowe	17	415	120
Zobowiązania krótkoterminowe inne	17	42 376	3 679
Rezerwy na zobowiązania	14	2 252	-
Rozliczenia międzyokresowe		119	88
Pasywa razem		884 384	890 738

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Niewniesio ne wkłady na kapitał	Pozostałe kapitały	Niepodziel ony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2016						
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	26 856	-1 705	15 882	-22 147	5 559	24 445
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny po korektach	26 856	-1 705	15 882	-22 147	5 559	24 445
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-
Korekta wyniku z tyt zmiany zasad rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	-	-	-	-
Podział zysku netto	-	-	-	-	-5 559	-5 559
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	5 559	-	2 615	8 174
Kapitał własny na dzień 31.12.2016	26 856	-1 705	21 442	-22 147	2 615	27 061
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2017						
Kapitał własny na dzień 01.01.2017	26 856	-1 705	21 442	-22 147	2 615	27 061
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny po korektach	26 856	-1 705	21 442	-22 147	2 615	27 061
Emisja akcji	-	-	31 376	-	-	31 376
Korekta wyniku z tyt zmiany zasad rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego	31 376	-	-	-	-	31 376
Podział zysku netto	-	-	2 615	-	-2 615	-
Wynik lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zarejestrowanie kapitału	-	-	-31 376	-	-	-31 376
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	1 057	1 057
Kapitał własny na dzień 31.12.2017	58 232	-1 705	24 056	-22 147	1 057	59 493

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	nota	Za okres 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.	Za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk / Strata brutto	29	1 483	2 228
II.	Korekty razem		-1 547	-2 152
1.	Amortyzacja		193	182
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		569	528
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-192	340
5.	Zmiana stanu rezerw		-248	-2 252
6.	Zmiana stanu zapasów		-	-462
7.	Zmiana stanu należności		4 869	188
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		-6 734	-648
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-29	-27
10.	Inne korekty		-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		-64	76
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy		113	125
1.	Zbycie wartości niematerialnych		12	56
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		101	69
II.	Wydatki		-	8 220
1.	Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	25
2.	Wydatki na aktywa finansowe		-	8 195
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		113	-8 095
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I.	Wpływy		-	8 627
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	8 126
2.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	501
II.	Wydatki		-	862
1.	Spląty kredytów i pożyczek		-	24
2.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	328
3.	Odsetki		-	510
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		-	7 766
D.	Przepływy pieniężne netto razem		49	-253
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		49	-253
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu		226	275
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym		275	22
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		56	-

Wrocław, dnia 30.04.2018 r.

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO CFI HOLDING S.A.**I. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej.

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

II. Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów**NOTA.1. Wartości niematerialne i prawne**

Jednostka na dzień bilansowy nie posiada wartości niematerialnych i prawnych.

NOTA.2. Zmiana stanu środków trwałych

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2016	31.12.2017
a) środki trwałe, w tym:	476	1 505
- urządzenia techniczne i maszyny	339	1 297
- środki transportu	57	19
- inne środki trwałe	81	189
b) środki trwałe w budowie	94	-
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	570	1 505

Wyszczególnienie	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2016	888	810	387	94	2 179
Zakup	1 072	-	154	1 103	2 329
Sprzedaż/Likwidacja	14	82	84	-	1 378
Przemieszczenia	-	-	-	1 197	1 197
B.Z. 31.12.2017	1 946	728	457	-	3 131
Umorzenie					
B.Z. 31.12.2016	549	753	306	-	1 608
Zmniejszenia	9	71	84	-	164
Zwiększenia	109	27	45	-	181
Przemieszczenia	-	-	-	-	-
B.Z. 31.12.2017	650	709	267	-	1 626
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2016	339	57	81	94	570
B.Z. 31.12.2017	1 297	19	189	-	1 505

NOTA.3. Wartość godziwa

W poziomie 3 znajdują się wyceny nieruchomości na podstawie cen ofertowych przygotowane przez wykwalifikowany personel jednostki. W poziomie 1 znajdują się instrumenty notowane na aktywnych rynkach.

	Wartość godziwa określana w oparciu o:			Zysk/-strata ujęta w wyniku finansowym w tys. zł.	Pozycja w sprawozdaniu z dochodów całkowitych
	ceny notowane na aktywnym rynku	istotne dane obserwowalne	istotne dane nieobserwowalne		
Klasa aktywów / zobowiązań	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3		
Aktywa wycenione w wartości godziwej					
Nieruchomości inwestycyjne:			924	414	Pozostałe koszty operacyjne
Zobowiązania, których wartość godziwa podlega ujawnieniu					
Oprocentowane kredyty i pożyczki	8 412			588	Koszty finansowe

NOTA.4. Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto

Jednostka na dzień bilansowy nie posiada gruntów o istotnej wartości w użytkowaniu wieczystym.

NOTA.5. Zmiana stanu nieruchomości

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI	31.12.2016	31.12.2017
a) stan na początek okresu	1 338	1 436
b) zwiększenia (z tytułu)	184	-
- wycena nieruchomości	145	-
- przekwalifikowanie z towarów	-	-
- odpis aktualizujący wartość nieruchomości	39	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	85	512
- sprzedaż nieruchomości	85	98
- odpis aktualizujący wartość nieruchomości	-	414
d) stan na koniec okresu	1 436	924

NOTA.6. Nakłady na niefinansowe aktywa trwale

Nakłady na niefinansowe aktywa trwale:	B.Z. 31.12.2016	B.Z. 31.12.2017
- poniesione w roku	94	1 226
- planowane na rok następy	300	1 500
w tym na ochronę środowiska:	-	-

Zmiany w inwestycjach w jednostkach podporządkowanych

Wyszczególnienie	Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	Razem
Wartość brutto		
B.Z. 31.12.2016	870 776	870 776
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	500	500
Przemieszczenia	-	-
B.Z. 31.12.2017	870 276	870 276
Odpisy aktualizujące		
B.Z. 31.12.2016	500	500
Zwiększenia	441	441
Zmniejszenia	500	500
Przemieszczenia	-	-
B.Z. 31.12.2017	441	441
Wartość netto		
B.Z. 31.12.2016	870 276	870 276
B.Z. 31.12.2017	869 835	869 835

NOTA.7. Udziały i akcje w jednostkach zależnych wg stanu na 31.12.2017

Spółka dominująca na koniec roku obrotowego przeprowadziła analizę przesłanek na utratę wartości udziałów.

1. Central Fund of Immovables sp. z o.o.,
2. BL 8 SKA
3. TBS Nasze Katy

W przypadku, gdy wartość udziałów była niższa od aktywów netto, spółka przeprowadziła test na utratę wartości. MSR 36 nakazuje jednostce dominującej przeprowadzenie corocznego testu na utratę wartości składników aktywów. Ustalenie wartości odzyskiwalnej zostało przeprowadzone na poziomie ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne. W ocenie Zarządu najniższym poziomem na jakim wartość aktywów jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze jest każda ze spółek.

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

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

Kluczowe założenia zastosowane do obliczenia wartości użytkowej:

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

- wolne przepływy pieniężne;

- stopy dyskontowe;
- udział w rynku w okresie prognozowanym.

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

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

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

Nazwa	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Zysk/strata netto Spółki	Kapitał własny Spółki
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
1) TBS Nasze Kąty Sp. z o.o.						
20 895	-	20 895	100 %	100 %	3 418	38 859
2) BL8 Sp. z o.o. S.K.A.						
5 218	441	4 778	100 %	100 %	-174	4 778
3) Central Fund of Immovables Sp. z o.o.						
844 162	-	844 162	100 %	100 %	55 825	655 810

Wartość udziałów w spółce BL8 SKA została zaktualizował do wysokości aktywów netto.

NOTA.8. Zapasy

ZAPASY	31.12.2016	31.12.2017
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkty w toku	-	-
c) produkty gotowe	1 005	1 468
d) towary	-	-
e) zaliczki na dostawy	-	-
Razem	1 005	1 468

Rodzaj zapasu	Produkty gotowe	RAZEM
B.Z. 31.12.2016 Wartość Brutto	3 346	3 346
likwidacja	-	-
Sprzedaż	156	156
Przekwalifikowanie	-	-
B.Z. 31.12.2017 Wartość Brutto	3 190	3 190
B.Z. 31.12.2016 Odpis Aktualizujący	2 341	2 341
Zwiększenia	-	-
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	618	618
B.Z. 31.12.2017 Odpis Aktualizujący	1 723	1 723
B.Z. 31.12.2016 Wartość Netto	1 005	1 005
B.Z. 31.12.2017 Wartość Netto	1 468	1 468

NOTA.9. Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	od jednostek powiązanych		od jednostek pozostałych		RAZEM
	należności z tytułu dostaw i usług	pozostałe należności, w tym dochodzone na drodze sądowej	należności z tytułu dostaw i usług	pozostałe należności, w tym dochodzone na drodze sądowej	
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2016	2 550	-	9 423	505	12 478
B.Z. 31.12.2017	1 358	1	9 280	1 507	12 145
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2016	-	-	4 710	206	4 916
Przeklasyfikowanie	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	--	250	250
Utworzenie	-	-	415	862	1 277
B.Z. 31.12.2017	-	-	5 125	818	5 943
Wartość bilansowa					
B.Z. 31.12.2016	2 550	-	4 713	299	7 562
B.Z. 31.12.2017	1 358	1	4 155	689	6 202

Wyszczególnienie	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2016	12 474	2 550	99	62	277	-	9 486
Wobec jednostek powiązanych	2 550	2 550	-	-	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	9 924	0	99	62	277	-	9 486
31.12.2017	12 145	998	174	57	510	1 049	9 357
Wobec jednostek powiązanych	1 359	971	162	38	97	64	26
Wobec jednostek pozostałych	10 786	27	12	19	413	985	9 331

W pozycji należności handlowe znajduje się wierzytelność w wysokości 4,3 mln zł brutto zabezpieczona hipotecznie do wysokości 8 mln zł. Spółka oczekuje uzyskania korzyści ekonomicznych z powyższego aktywa w wysokości 3,8 mln zł. Zarząd jednostki kierując się wskazanymi w MSR 36 przesłankami o możliwości utraty wartości oszacował wartość odzyskiwalną powyższego aktywa. Z uwagi na fakt, że wartość odzyskiwalna aktywa jest większa niż wartość bilansowa nie nastąpiła utrata jego wartości.

NOTA.10. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017
1	Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	5	1
Razem		5	1

NOTA.11. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

Stan na 31.12.2017 wg akcjonariuszy posiadających powyżej 5% w głosach na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy:

Akcjonariusz	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział %	Liczba głosów	Udział %
Progress Invest Ltd.	brak	28 000 000	14 000 000	24,04%	28 000 000	24,04%
Polaris sp. z o.o.	brak	26 000 000	13 000 000	22,32%	26 000 000	22,32%

Restata Investments Ltd.	brak	11 554 000	5 777 000	9,92%	11 554 000	9,92%
Rożniata Zbigniew	brak	8 152 200	4 076 100	7,00%	8 152 200	7,00%
Pozostali akcjonariusze	brak	42 758 800	21 379 400	36,71%	42 758 800	36,71%
Razem	x	116 465 000	58 232 500	100,00%	116 465 000	100,00%

Szczegółowy opis zmian w kapitale podstawowym znajduje się w sprawozdaniu z działalności Spółki.

NOTA.12. Pozostałe kapitały

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31.12.2016	31.12.2017
-niezarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	-	-
-utworzony z zysków lat przeszłych	21 442	24 056
Pozostałe kapitały razem	21 442	24 056

NOTA.13. Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	1 057
II	Podział zysku / pokrycie straty	-
1	Pokrycie kapitałem zapasowym	-
III	Niepodzielony zysk / niepokryta strata	1 057

NOTA.14. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Bierne rozliczenia międzyokresowe	Razem
B.Z. 31.12.2016 w tym:	2 252	2 252
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	2 252	2 252
Zwiększenia	-	-
Wykorzystanie	1 402	1 402
Rozwiązanie	850	850
B.Z. 31.12.2017 w tym:	-	-

NOTA.15. Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31.12.2016	31.12.2017
wobec pozostałych jednostek	8 436	24 293
- kredyty i pożyczki	8 436	8 412
- inne zobowiązania	-	15 881
Zobowiązania długoterminowe, razem	8 436	24 293

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Razem
powyżej 1 roku do 3 lat	8 412	8 412
powyżej 3 lat do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Razem	8 412	8 412

przypadające do spłaty do 1 roku	570	570
----------------------------------	-----	-----

NOTA.16. Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Zobowiązania handlowe	1 451	2 405
Wobec jednostek powiązanych	29	1 588
Wobec jednostek pozostałych	1 422	817

Wyszczególnienie	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 – 180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2016	1 451	29	1	534	591	288	8
Wobec jednostek powiązanych	29	29	-	-	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	1 422	-	1	534	591	288	8
31.12.2017	2 405	1 544	6	310	4	45	496
Wobec jednostek powiązanych	1 588	1 538	2	-	-	35	13
Wobec jednostek pozostałych	817	6	4	310	4	10	483

NOTA.17. Pozostałe zobowiązania

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	415	120
Podatek VAT	280	-
Podatek dochodowy od osób fizycznych	40	42
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	38	41
Inne podatki	57	37
Pozostałe zobowiązania	42 376	3 679
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	49	58
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	37 619	-
Kaucje	2	173
Fundusze Specjalne	-	21
Inne zobowiązania	4 706	3 427
Razem inne zobowiązania	42 791	3 799

Zobowiązania docelowo przeznaczone na kapitał:

22 grudnia 2014 roku nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych, w którym CFI Holding S.A. nabył od Restata Investments Limited 100 % udziałów w spółce Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Transakcja ta została opublikowana w raporcie bieżącym nr 74/2014 oraz 74/2014 korekta. W raporcie bieżącym 74/2014 przedstawiona została możliwość rozliczenia zobowiązania CFI Holding S.A. z tytułu nabycia udziałów w spółce Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi w formie emisji przez CFI Holding S.A. - Emitenta, instrumentów kapitałowych oraz poprzez m.in. zobowiązanie wierzyciela (Restata Investments Limited) do podjęcia wszelkich stosownych czynności do rozliczenia posiadanej wierzytelności poprzez m.in. objęcie przez wierzyciela lub wskazane podmioty wyemitowanych przez Emitenta instrumentów kapitałowych, celem dokonania wzajemnych kompensat Stron. Na dzień publikacji sprawozdania finansowego, Emitent nie posiada informacji, która powodowałaby zmianę założeń i warunków rozliczeniowych przedstawionych w liście intencyjnym z dnia 24.10.2014 roku. Głównym założeniem wymienionym w liście intencyjnym jest zamiana zadłużenia na kapitał, poprzez objęcie akcji nowych emisji. W dniu 28 kwietnia 2017 zostały podjęte pierwsze działania zmierzające do rozliczenia powyższego zobowiązania. Zostały wyemitowane akcje serii C, D i E.

NOTA.18. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki (ze wskazaniem jego rodzaju)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016			
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem
Pożyczki	1 334	-	-	-
Kredyty	9 236	15 431	hipoteki kaucyjne łączne	Nieruchomości
RAZEM	10 570	15 431	X	X

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017			
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem
Pożyczki	1 242	-	-	-
Kredyty	9 336	15 431	hipoteki kaucyjne łączne	Nieruchomości
RAZEM	10 578	15 431	X	X

NOTA.19. Sposób obliczenia wartości księgowej na jedną akcję oraz rozwodnionej wartości księgowej na jedną akcję

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Kapitał własny	27 061	59 493
Liczba akcji	53 712 000	61 670 761
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	0,05	0,96
Rozwodniona liczba akcji	53 712 000	145 004 094
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	0,05	0,41

Sposoby kalkulacji:

Liczba akcji jest to średnia ważona liczby akcji w okresie.

Wartość księgowa na jedną akcję jest stosunkiem kapitału własnego jednostki do średniej ważonej liczby akcji w okresie.

Rozwodniona liczba akcji jest średnią ważoną liczby akcji wraz z warrantami subskrypcyjnymi.

Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję jest stosunkiem kapitału własnego do rozwodnionej liczby akcji.

NOTA.20. Zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
2. Zobowiązania warunkowe		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	-	
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	1 301	1 301
- roszczeń regresyjnych		
- gwarancji i poręczeń	1 301	1 301
2.3. Pozostałe (sprawy sądowe, sporne faktury)	1 594	1 066
Pozycje pozabilansowe, razem	2 895	2 367
Udział % zobowiązań warunkowych w aktywach	0%	0%

NOTA.21. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	2 878	3 065
- usługi budowlane	-	-
- usługi sprzętowo-transportowe	1 637	2 398
- usługi najmu	16	6
- usługi nadzoru	1 225	589
- sprzedaż wyrobów gotowych	-	72
- refaktury	-	-
RAZEM	2 878	3 065

Struktura terytorialna	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	2 878	3 065
Kraj	2 878	3 065
RAZEM	2 878	3 065

NOTA.22. Pozostałe przychody operacyjne

INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	-	999
- rezerwy dot. usługi długoterminowej	-	999
b) pozostałe, w tym:	2 668	681
- przychody ze sprzedaży środków trwałych	15	47
- odszkodowania i kary	-	-
- umorzone zobowiązania	-	-
- wycena nieruchomości	145	-
- odpis aktualizujący aktywa	2 470	6
- pozostałe	38	15
Inne przychody operacyjne, razem	2 668	1 679

NOTA.23. Pozostałe koszty operacyjne

INNE KOSZTY OPERACYJNE	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	11	-
- rezerwa na zobowiązania	11	-
- rezerwa z tyt. spraw spornych	-	-
b) pozostałe, w tym:	463	1 728
- kary i odszkodowania	-	-
- koszty sądowe	-	75
- odpis aktualizujący aktywa	290	1 441
-sprzedaż aktywów trwałych	8	6
- pozostałe	166	206
Inne koszty operacyjne, razem	474	1 728

NOTA.24. Przychody finansowe

POZOSTAŁE FINANSOWE	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017
c) pozostałe, w tym:	-	2 172
- odwrócenie wyceny	-	1 602
- sprzedaż udziałów	-	505
- pozostałe	-	65
Pozostałe przychody finansowe, razem	-	2 172

NOTA.25. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2017 31.12.2017
a) od kredytów i pożyczek	576	588
dla jednostek powiązanych, w tym:	32	42
- dla jednostek zależnych	-	-
dla innych jednostek	544	546
b) pozostałe odsetki	1 639	155
dla jednostek powiązanych, w tym:	1 601	-
- dla jednostek zależnych	483	-
dla innych jednostek	38	155
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	2 215	743

01.01.2016 - 31.12.2016

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Długoterminowe zobowiązania finansowe	576	-	-	-	576
Pozostałe pasywa	38	-	1 601	-	1 639
RAZEM	614	-	1 601	-	2 215

01.01.2017 - 31.12.2017

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki niezapłacone o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	9	-	1	-	10
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	0
Długoterminowe zobowiązania finansowe	546	-	-	32	578
Pozostałe pasywa	155	-	-	-	155
RAZEM	709	-	1	32	743

INNE KOSZTY FINANSOWE	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2017 31.12.2017
- pozostałe	-	496
Inne koszty finansowe, razem	-	496

NOTA.26. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto

Wyszczególnienie		01.01.2016 31.12.2016	01.01.2017 31.12.2017
Przychody bilansowe			
1.	Sprzedaż produktów i usług	2 878	3 065
2.	Pozostałe przychody operacyjne	2 668	1 679
3.	Przychody finansowe	-	2 172
Razem		5 546	6 916
Przychody zwiększające podstawę opodatkowania			
1.	Przychody zwiększające podstawę opodatkowania	-	-
Razem		-	-
Przychody wyłączone z podstawy opodatkowania			
1.	Kontrakty budowlane długoterminowe	-	-
2.	Odsetki od budżetów	-	-
3.	Odsetki naliczone	-	1 601
4.	Odpisy, Rezerwy	868	1 617
5.	Pozostałe przychody operacyjne	160	14
Razem		1 028	3 232
PRZYCHODY PODLEGAJĄCE OPODATKOWANIU		4 518	3 684

Koszty bilansowe			
1.	Koszty podstawowej działalności operacyjnej	1 373	1 564
2.	Koszt własny sprzedanych wyrobów budowlanych	-	156
3.	Koszt własny wyrobów budowlanych	-	
4.	Koszty pozostałej działalności operacyjnej	474	1 728
5.	Koszty finansowe	2 215	1 239
Razem		4 062	4 687
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów			
1	Odsetki do budżetu	24	1
2	Koszty sądowe	-	102
3	Amortyzacja księgową ŚT	53	7
4	Odpisy aktualizujące	290	1 938
5	Odsetki naliczone	763	1
6	Rezerwy bierne	-	
7	Zawiązane rezerwy	11	-
8	Pozostałe koszty NKUP	592	81
Razem		1 733	2 130
Koszty podatkowe pozostałe			
1.	Pozostałe koszty	248	537

2.	Zapłacony ZUS z lat poprzednich	99	18
3.	Wypłacone wynagrodzenia zeszłych lat	-	709
4.	Kontrakty długoterminowe Łódź	-	1 402
5.	Art. 15 b. ustawy o CIT	-	-
Razem		347	2 666
RAZEM KOSZTY PODATKOWE		2 676	5 225

Wynik podatkowy przed rozliczeniem	1 841	-1 541
Zmniejszenia podstawy opodatkowania	1 841	-1 541
Razem	-	-

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych	-	-
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	19%	19%
Podatek dochodowy bieżący	-	-

NOTA.27. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia		B.Z. 31.12.2016			B.Z. 31.12.2017		
		kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
1.	Strata podatkowa z lat poprzednich	4 001	19%	760	2 342	19%	445
2.	ZUS	18	19%	3	11	19%	2
4.	Odpisy aktualizujące aktywa trwale i inwestycje	2 341	19%	445	1 723	19%	327
5.	Odpisy aktualizujące rozrachunki	4 917	19%	934	6 384	19%	1 213
7.	Odsetki	2 257	19%	429	150	19%	29
9.	pozostałe	1 336	19%	254	-	19%	-
10.	Rezerwy bierne	2 252	19%	428	-	19%	-
RAZEM		17 121	19%	3 253	10 610	19%	2 016
Odpis aktualizujący aktywa odroczone		-			-		
Wykazane w sprawozdaniu		3 253			2 016		

NOTA.28. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	B.Z. 31.12.2016			B.Z. 31.12.2017		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
Aktualizacja wartości nieruchomości	738	19%	140	394	19%	75
RAZEM	738	x	140	394	x	75

NOTA.29. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	220	22
Inne środki pieniężne	55	-
Inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne w bilansie	275	22
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	275	22

Wyszczególnienie	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
Amortyzacja	193	182
amortyzacja wartości niematerialnych	-	-
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	193	182
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	569	528
odsetki zapłacone dotyczące działalności finansowej	537	546
odsetki naliczone dotyczące działalności finansowej	32	-18
odsetki otrzymane dotyczące działalności inwestycyjnej	-	-
odsetki naliczone dotyczące działalności inwestycyjnej	-	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-191	340
Zysk/(Strata) ze zbycia środków trwałych	-	-505
Zysk/(Strata) ze zbycia inwestycji	-191	845
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-00
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	-248	-2 252
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	-248	-2 252
korekta o rezerwę odroczonego podatku	-	-
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-	-462
bilansowa zmiana stanu zapasów	-	-462
Przekwalifikowanie z zapasów do inwestycji	-	-
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	4 869	188
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-4 691	-1 360
korekty należności z działalności finansowej	-	-
Korekty należności z działalności inwestycyjnej	9 560	1 548
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	-6 734	-648
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	38 092	-38 037
Konwersja zadłużenia handlowego na akcje	-	31 376
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-8 827
korekta o zmianę stanu zobowiązań leasingowych	-	-
korekta działalności inwestycyjnej	-44 288	-
korekta działalności finansowej	-	-27
korekta odsetek	-537	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-29	182
Inne korekty	-	-

NOTA.30. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Grupy zawodowe		01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
1	Pracownicy produkcyjni	23	23
2	Pracownicy nieprodukcyjni	4	4
Razem		27	27

NOTA.31. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy

Wyszczególnienie		01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
1	Organy zarządzające	-	-
2	Organy administrujące	88	88
Razem		88	88

01.01.2016 – 31.12.2016	Wynagrodzenie	Nagrody	Korzyści
Łączne wartość dla Zarządu	-	-	-
Łączne wartości dla Rady Nadzorczej	-	-	-
Razem wynagrodzenia	-	-	-

01.01.2017 – 31.12.2017	Wynagrodzenie	Nagrody	Korzyści
Łączne wartość dla Zarządu	-	-	-
Łączne wartości dla Rady Nadzorczej	-	-	-
Razem wynagrodzenia	-	-	-

Wyszczególnienie	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
Wartość wynagrodzenia i nagród osób zarządzających lub nadzorujących emitenta otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach:		
- jednostek zależnych	-	-
Razem wynagrodzenie:	-	-

INFORMACJE O WARTOŚCI NIESPŁACONYCH ZALICZEK, KREDYTÓW, POŻYCZEK, GWARANCJI, PORĘCZEŃ LUB INNYCH UMÓW ZOBOWIĄZUJĄCYCH DO ŚWIADCZEŃ NA RZECZ SPÓŁKI, UDZIELONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM

W roku 2017 Zarząd nie posiadał nierozliczonych zaliczek wobec spółki.

NOTA.32. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wyszczególnienie		01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.
1	Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego	26	42
2	Obowiązkowy przegląd półrocznego sprawozdania finansowego	24	35,5
Razem		50	77,5

NOTA.33. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych netto	Zakupy od podmiotów powiązanych netto	Należności od podmiotów powiązanych brutto	w tym przeterminowane	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych brutto	w tym zaległe, po upływie terminu płatności
za okres od 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.						
Podmioty o znaczącym wpływie na Grupę:						
Jednostki sprawujące współkontrolę lub mające istotny wpływ na jednostkę:	-	-	-	-	800 399	-
Jednostki zależne	2 963	1 659	1 460	-	16 876	-
Jednostki stowarzyszone	-	-	-	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane	-	-	-	-	2 162	-
Kluczowa kadra kierownicza	-	-	-	-	-	-

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

NOTA.34. Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności

W związku z poprawiającymi się wskaźnikami finansowymi oraz poprawie koniunktury na rynku budowlanym i inwestycyjnym. Zarząd Emitenta nie widzi przeszkód w możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy do dnia bilansowego.

NOTA.35. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji finansowej, majątkowej oraz wynik finansowy jednostki

Nie dotyczy.

NOTA.36. Obciążenie ryzykiem stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Kredyty	9 336	Zmienna stopa procentowa WIBOR 1M i WIBOR 3 M	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki	1 242	3%	ryzyko zmiany wartości godziwej

Ze względu na fakt, że oprocentowanie kredytów jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR. Wartość godziwa kredytów jest w przybliżeniu równa wartości księgowej tych kredytów z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

NOTA.37. Obciążenie ryzykiem kredytowym

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Zarząd w kalkulacjach ryzyka kredytowego z kluczowymi klientami stosuje modele wypłacalności i zagrożenia upadłością tj, model Altmana dostosowany do rynku polskiego .

Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

NOTA.38. Informacje na temat zobowiązań finansowych spółki

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Kredyty	9 236	9 336
Pożyczki	1 334	1 242
Razem zobowiązania finansowe	10 570	10 578
- długoterminowe	8 436	8 412
- krótkoterminowe	2 134	2 166

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	2 134	2 166
Kredyty i pożyczki długoterminowe	8 436	8 412
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat	-	8 412
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	8 436	-
- płatne powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	10 570	10 578

Kredyty i pożyczki struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2016		31.12.2017	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN	-	10 570	-	10 578
Kredyty i pożyczki razem	-	10 570	-	10 578

Analiza wrażliwości

Analiza wrażliwości	31.12.2016	+/-1%	31.12.2017	+/-1%
Kredyty	9 236	92,36	9 336	93,36
Pożyczki	1 334	13,34	1 242	12,26

NOTA.39. Zarządzanie kapitałem

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2017
Oprocentowane kredyty i pożyczki	10 517	10 578
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	44 241	22 253
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	275	22
Zadłużenie netto	54 537	32 809
Zamienne akcje uprzywilejowane	-	-
Kapitał własny	27 061	59 493
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto	-	-
Kapitał razem	27 061	59 493
Kapitał i zadłużenie netto	81 598	92 302
Wskaźnik dźwigni	67%	36%

NOTA.40. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nastąpiły następujące zdarzenia:

- W dniu 23 lutego 2018 roku Zarząd CFI HOLDING S.A. poinformował, że Wiceprezes Zarządu p. Michał Kawczyński złożył rezygnację z pełnionej funkcji w zarządzie Emitenta. Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu przyjęła złożoną rezygnację Wiceprezesa Zarządu Pana Michała Kawczyńskiego oraz powołała na Prezesa Zarządu Emitenta Panią Joannę Feder-Kawczyńską. (Raport bieżący 3/2018)
- W dniu 6 marca 2018 roku Zarząd Spółki CFI Holding S.A. otrzymał informację, że w dniu 6 marca 2018 roku został odebrany list Pana Mateusza Jakubowskiego datowany na dzień 27 lutego 2018 roku zawierający oświadczenie o rezygnacji Pana Mateusza Jakubowskiego z funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta.

Wrocław, dnia 27 kwietnia 2018 roku

Podpisy Członków Zarządu:

.....
Joanna Feder-Kawczyńska
Prezes Zarządu

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

.....
Grzegorz Siwek
Dyrektor Finansowy